

วันที่ 25 ธันวาคม 2567

เรื่อง ขอเรียนเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

## สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. สำเนารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567
2. สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
3. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)
4. สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
5. แบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (แบบ 247-7)
6. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการรับโอนกิจการทั้งหมดและการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในกรณีที่มีนัยสำคัญ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (“รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”)
7. หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. และหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. พร้อมใบประจำต่อ
8. ข้อมูลกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอชื่อให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะ
9. ข้อบังคับบริษัทที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น
10. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการมอบฉันทะ
11. แบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
12. แบบฟอร์มส่งคำถามล่วงหน้าสำหรับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

ด้วยคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 9 มกราคม 2568 เวลา 14.00 น. โดยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว (e-Meeting) เพื่อพิจารณาระเบียบวาระดังต่อไปนี้

## วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567

### ความเป็นมา

บริษัทได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 โดยบริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมฉบับดังกล่าวแล้วเสร็จภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุม และได้นำส่งรายงานการประชุมให้

# TRITON

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนได้เผยแพร่รายงานการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.triton.co.th](http://www.triton.co.th) เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ บริษัทได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ให้กับท่านผู้ถือหุ้นพร้อมทั้งหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

## ความเห็นคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่ารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ได้บันทึกโดยถูกต้องตามหลักการและความเป็นจริง จึงเห็นสมควรนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น พิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าวต่อไป

## การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน *อนึ่ง ในการพิจารณาวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 จะไม่มีการพิจารณาวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ไม่ได้อนุมัติอีก และจะถือว่าวาระที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก*

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

## ความเป็นมา

บริษัทประสงค์จะรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (“บ้านไร่โฮลดิ้ง”)<sup>1</sup> ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด (“บ้านไร่”)<sup>2</sup> (“รายการ EBT”) ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใด นอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร่ ในขณะที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา โดยบริษัทมีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทภายหลังการทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ภายใต้ชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป โดยบริษัทจะชำระค่าตอบแทนโดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>3</sup> โดยกำหนดราคาเสนอขาย

<sup>1</sup> จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทบ้านไร่โฮลดิ้งเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567

<sup>2</sup> หุ้นส่วนที่เหลือในบ้านไร่ จำนวน 2 หุ้น ถือโดยนายสดายุ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น และนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น

<sup>3</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>3</sup> และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพ (“CDs”) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่

หุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) (“รายการ PP”) ได้แก่ บ้านไรโฮลด์ดิ้ง โดยภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไรโฮลด์ดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลระฎการ<sup>4</sup> ในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ “EBT”) ผู้ถือหุ้นของบ้านไรโฮลด์ดิ้งตาม รายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าวจากบ้านไรโฮลด์ดิ้ง

(1) นายสดาวุธ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไรโฮลด์ดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไรโฮลด์ดิ้ง โดยนายสดาวุธ เตชะอุบล จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างน้อย

(2) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไรโฮลด์ดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไรโฮลด์ดิ้ง โดยนางสาวหลุยส์ เตชะอุบลจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างน้อย โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และหากรวม (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่ นายภสุ วชิรพงศ์ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ถืออยู่ด้วยในบริษัท) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างน้อย

7 (“TRITN-W7”) ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

<sup>4</sup> เช่น ผู้โอนกิจการต้องจดทะเบียนเลิกและมีการชำระบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่โอนกิจการนั้น ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในประกาศ อธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการควบเข้ากัน หรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันของบริษัทมหาชน จำกัด หรือบริษัท จำกัด เพื่อยกเว้นระฎการฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2555 ที่ <https://www.rd.go.th/46842.html>

<sup>5</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.34 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างน้อย และภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

<sup>6</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างน้อย และภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

(3) นายทรงชัย อัจฉริยทรัพย์ชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านโรโฮลด์จิง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านโรโฮลด์จิง โดยนายทรงชัย อัจฉริยทรัพย์ชัย จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,303,052,643 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>7</sup>

รายการ EBT ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศ MT”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.73 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมทั้งที่สอบทานแล้วของบริษัทสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทมิได้มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ในการนี้ เนื่องจากขนาดของรายการมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 บริษัท จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนด ดังนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (3) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (4) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาต่อไป ในการนี้ บริษัท ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

นอกจากนี้ รายการ EBT และรายการ PP ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

<sup>7</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.24 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>7</sup> และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

เนื่องจากบ้านไรโฮลตั้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโฮลตั้ง และ (ข) นายสตาจูด เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโฮลตั้ง โดยนายสตาจูด เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทแทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไรโฮลตั้ง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบ้านไรโฮลตั้งที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท บริษัทจึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนดตั้งที่ระบุในวรรคก่อนหน้า

นอกจากนี้ รายการ EBT ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด**”) โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโฮลตั้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทจำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>8</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไรโฮลตั้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ำมจุดที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทที่ร้อยละ 25 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทตามมาตรา 247 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ**”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ Tender**”) บ้านไรโฮลตั้ง จึงประสงค์จะขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (“**Whitewash**”) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (รวมทั้งที่แก้ไข

<sup>8</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

เพิ่มเติม) (“ประกาศ Whitewash”) ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เท่านั้นเนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทจนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มี สิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ ร้อยละ 5 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

ในการนี้ บริษัทเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมาย มีอำนาจในดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) เจรจาช้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา EBT (2) กำหนด และ/หรือ แก้ไขรายละเอียด ใด ๆ เพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการ EBT (3) ลงนามในสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการรายการ EBT ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง สัญญา EBT (4) ลงนามในเอกสารคำขออนุญาตต่าง ๆ รวมทั้งเอกสารและหลักฐานอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับรายการ EBT ซึ่งรวมถึงติดต่อและยื่นคำขออนุญาต เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงาน ราชการ และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจกำกับดูแลใด ๆ เช่น กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และ/หรือ กรมสรรพากร กระทรวงการคลัง และ (5) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับรายการ EBT จนเสร็จการ รวมถึงแต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับรายการ EBT ปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้อง โยงกันของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) [สิ่งที่ส่งมาด้วย 2](#) และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ [สิ่งที่ส่งมาด้วย 6](#)

### **ความเห็นคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว (โปรดพิจารณาความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในข้อ 10. ของ[สิ่งที่ส่งมาด้วย 2](#)) เห็นควรให้นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบ้านไร่โฮลดิ้ง ซึ่งเข้าข่ายเป็น รายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย มีอำนาจ ในดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT ตามรายละเอียดที่เสนอข้างต้น

### **การลงมติ**

วาระนี้จะได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ (1) นางสาวหุลุส เตชะอุบล (2) นายภัส วชิรพงศ์ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุลุส เตชะอุบล และ (3) นายปี เตชะอุบล ซึ่งเป็นญาติสนิทของนายสตาจูด เตชะอุบลและนางสาวหุลุส เตชะอุบล โดยบุคคลดังกล่าว ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 1,704,100,100 หุ้น 770,000,000 หุ้น และ 10,000 หุ้น ตามลำดับ

**วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน**

**ความเป็นมา**

บริษัทประสงค์จะเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,076,923,076.70 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,193,138,003.80 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 2,270,061,080.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง สำหรับการเข้าทำรายการ EBT แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน ดังนี้

“ข้อ 4. ทุนจดทะเบียนจำนวน	2,270,061,080.50 บาท	(สองพันสองร้อยเจ็ดสิบล้านหกหมื่น หนึ่งพันแปดสิบบาทห้าสิบบาท)
แบ่งออกเป็น	22,700,610,805 หุ้น	(สองหมื่นสองพันเจ็ดร้อยล้านหกแสน หนึ่งหมื่นแปดร้อยห้าหุ้น)
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	0.10 บาท	(สิบสตางค์)
โดยแยกออกเป็น:		
หุ้นสามัญ	22,700,610,805 หุ้น	(สองหมื่นสองพันเจ็ดร้อยล้านหกแสน หนึ่งหมื่นแปดร้อยห้าหุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ	- หุ้น	(-)

โดยมอบหมายให้กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท และ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากบุคคลดังกล่าวมีอำนาจในการยื่นจดทะเบียนเพิ่มทุนและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 ต่อนายทะเบียนบริษัทมหาชน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตลอดจนมีอำนาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงคำขอหรือข้อความในเอกสารดังกล่าว รวมทั้งมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวตามที่เห็นสมควร และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และการตีความของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งตามคำแนะนำหรือคำสั่งของนายทะเบียนหรือเจ้าหน้าที่

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุนดังกล่าวปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) **สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**

**ความเห็นคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว เห็นควรให้นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,076,923,076.70 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,193,138,003.80 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 2,270,061,080.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง สำหรับการเข้าทำรายการ EBT แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุน

จดทะเบียน รวมถึงการมอบหมายให้กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท และ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากบุคคลดังกล่าวมีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 ตามรายละเอียดที่เสนอข้างต้น

## **การลงมติ**

วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ (1) นางสาวหุยนต์ เตชะอุบล (2) นายภสุ วชิรพงศ์ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุยนต์ เตชะอุบล และ (3) นายปี เตชะอุบล ซึ่งเป็นญาติสนิทของนายสตาเวธ เตชะอุบลและนางสาวหุยนต์ เตชะอุบล โดยบุคคลดังกล่าวถือหุ้นในบริษัทจำนวน 1,704,100,100 หุ้น 770,000,000 หุ้น และ 10,000 หุ้น ตามลำดับ

**วาระที่ 4 พิจารณออนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

## **ความเป็นมา**

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 และวาระที่ 3 บริษัทประสงค์จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP บริษัทจึงจะต้องเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อยู่ โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้งโดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท ถือเป็น การเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้ อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดราคาเสนอขาย โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ PP”) ซึ่งส่งผลให้บริษัทจะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

<sup>9</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3



# TRITON

รายการ PP ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญ เนื่องจาก (ก) บ้านไรโฮลด์ตั้งจะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>10</sup> และ (ข) รายการ PP จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 25 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทจะต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติรายการ PP ในกรณีที่มีนัยสำคัญด้วย

นอกจากนี้ รายการ EBT และรายการ PP ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบ้านไรโฮลด์ตั้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจากการที่ (ก) นางสาวหุลย์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโฮลด์ตั้ง และ (ข) นายสดาจ เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหุลย์ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโฮลด์ตั้ง โดยนายสดาจ เตชะอุบลจะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทพร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทแทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไรโฮลด์ตั้ง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบ้านไรโฮลด์ตั้งที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท บริษัทจึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด ดังนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (3) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (4) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาต่อไป ในการนี้ บริษัท ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

<sup>10</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

# TRITON

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโสดตั้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทจำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>11</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไรโสดตั้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทที่ร้อยละ 25 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทตามมาตรา 247 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender บ้านไรโสดตั้งจึงประสงค์จะขอ Whitewash ตามประกาศ Whitewash ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้นเนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทจนเป็นผลให้ผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

ในการนี้ บริษัทเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับรายการ PP ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) พิจารณากำหนด และ/หรือ แก้ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัททั้งหมดดังกล่าวตามที่เหมาะสม และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับประกาศ กฎเกณฑ์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การกำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงวันจองซื้อและวันเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน การชำระค่าหุ้น (ไม่ว่าเป็นเงินสด หรือทรัพย์สินอื่นนอกจากเงินสด) (2) ติดต่อ เจรจา เข้าทำลงนาม และแก้ไขสัญญา เอกสาร คำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว และหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าว ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ การติดต่อและการยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงคำขอหรือข้อความในเอกสารดังกล่าวที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และ (3) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อให้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น

<sup>11</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับรายการ PP ปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) **สิ่งที่ส่งมาด้วย 3** และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ **สิ่งที่ส่งมาด้วย 6**

## **ความเห็นคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว (โปรดพิจารณาความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในข้อ 4 ของ**สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**) เห็นควรให้นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ได้แก่ บ้านไรโฮลดิ้ง ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับรายการ PP ตามรายละเอียดที่เสนอข้างต้น

## **การลงมติ**

วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ (1) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล (2) นายภสุ วชิรพงศ์ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล และ (3) นายปี เตชะอุบล ซึ่งเป็นญาติสนิทของนายสตาวุธ เตชะอุบลและนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล โดยบุคคลดังกล่าวถือหุ้นในบริษัทจำนวน 1,704,100,100 หุ้น 770,000,000 หุ้น และ 10,000 หุ้น ตามลำดับ

**วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)**

## **ความเป็นมา**

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 ถึง 5 ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทจำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>12</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไรโฮลดิ้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ขำจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทที่ร้อยละ 25 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทตามมาตรา 247 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender บ้านไรโฮลดิ้งจึงประสงค์จะขอ Whitewash ตามประกาศ Whitewash ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้นเนื่องจาก

<sup>12</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

ไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทจนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

ในการนี้ บริษัทเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการขอ Whitewash ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) จัดเตรียมและลงนามในเอกสารคำขออนุญาตต่าง ๆ รวมทั้งเอกสารและหลักฐานอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการขอ Whitewash ซึ่งรวมถึงติดต่อและยื่นคำขออนุญาต เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการ และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจกำกับดูแลใด ๆ และ (2) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการขอ Whitewash จนเสร็จการ รวมถึงแต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการขอ Whitewash ปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) **สิ่งที่ส่งมาด้วย 3** แบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (แบบ 247-7) **สิ่งที่ส่งมาด้วย 5** และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ **สิ่งที่ส่งมาด้วย 6**

### **ความเห็นคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว (โปรดพิจารณาความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในข้อ 4 ของ**สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**) เห็นควรให้นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ของบ้านไรโฮลดิ้ง รวมถึงการมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการขอ Whitewash ตามรายละเอียดที่เสนอข้างต้น

### **การลงมติ**

วาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ (1) นางสาวหุยนต์ เตชะอุบล (2) นายภสุ วชิรพงศ์ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุยนต์ เตชะอุบล และ (3) นายบี เตชะอุบล ซึ่งเป็นญาติสนิทของนายสตาจูด เตชะอุบลและนางสาวหุยนต์ เตชะอุบล โดยบุคคลดังกล่าวถือหุ้นในบริษัทจำนวน 1,704,100,100 หุ้น 770,000,000 หุ้น และ 10,000 หุ้น ตามลำดับ อนึ่ง นอกจากนางสาวหุยนต์ เตชะอุบล และนายภสุ วชิรพงศ์แล้ว บ้านไรโฮลดิ้งมิได้มีบุคคลตามมาตรา 258 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) อื่นใดที่จะถูกห้ามมิให้ออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้

# TRITON

## วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

มาตรา 105 วรรคสอง แห่งพ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด ระบุว่าผู้ถือหุ้นซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกครั้งก็ได้ อย่างไรก็ตาม ใด ไร ก็ ดี เพื่อ ความ โปร่ง ใส และมี ให้ กระ ทบ สิ ทธิ ของ ผู้ ถือ หุ้น ที่ มอ บ ฉ ั ้น ท ะ วั เป็น การ ล ่วง หน้า โดย มิ ท ราบ ว่า มี การ เสนอ เรื่อง อื่น ต่อ ที่ ประ ชุม ผู้ ถือ หุ้น ไม่ ควร มี การ เติ ม ว าระ เพื่อ พิจารณา ว าระ อื่น ๆ ที่ มิ ได้ ระ บ ู ไว้ ใน หนังสือ นัด ประ ชุม ให้ ที่ ประ ชุม ผู้ ถือ หุ้น พิจารณา น ู ม ดี หรือ ลง ม ติ

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านเข้าร่วมการประชุมในวันที่ 9 มกราคม 2568 โดยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว (e-Meeting) หากท่านผู้ถือหุ้นประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนท่าน โปรดจัดทำหนังสือมอบฉันทะตามแบบที่ได้ส่งมาพร้อมกันนี้ และมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือบุคคลที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ก่อนเริ่มการประชุมด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(พล.อ. เลิศรัตน์ รัตนวานิช)

ประธานกรรมการ

### หมายเหตุ:

1. เพื่อความสะดวกในการเข้าร่วมประชุม ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนล่วงหน้าได้ระหว่างวันที่ 6 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 8 มกราคม 2568 โดยปฏิบัติตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 10
2. ผู้ถือหุ้นสามารถเรียกดูหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 และเอกสารประกอบในเว็บไซต์ของบริษัทได้ที่ [www.triton.co.th](http://www.triton.co.th) ตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป
3. สำนักงานที่ตั้งของบริษัทเพื่อนำส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้าก่อนวันประชุม คือ บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เลขที่ 5/6 ถนนเทศบาลรังสฤษฎีเหนือ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

สำเนาเรียน: นายทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัด  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

## รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567

ของ

บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

## เวลา และสถานที่

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 เวลา 14.00 น. โดยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)

## กรรมการที่เข้าร่วมประชุม

1) พล.อ.เลิศรัตน์	รัตนวานิช	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2) นายณัฐดนัย	อินทสุขศรี	ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
3) นางสาวหลุยส์	เดชะอุบล	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## ผู้บริหารของบริษัทที่เข้าร่วมประชุม

1) นางสาววิรา	กานธนาวัฒน์	ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน
2) นายธรากร	จันทร์เกิด	เลขานุการบริษัท/ผู้บันทึกการประชุม

## ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่เข้าร่วมประชุมผ่านทางออนไลน์

1) นายทศพร	ชูวฒิเชาว์	บริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด
------------	------------	-----------------------------------

## เริ่มการประชุม

พลเอก เลิศรัตน์ รัตนวานิช ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม โดยได้แจ้งว่าการประชุมในวันนี้ บริษัทได้จัดการประชุมในรูปแบบ E-Meeting และบริษัทได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมให้กับผู้ถือหุ้นในรูปแบบ QR Code เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านได้ศึกษารายละเอียดในแต่ละวาระล่วงหน้าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ดังนั้น ขออนุญาตเปิดประชุม

ประธานได้มอบหมายให้นายธรากร จันทร์เกิด ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประชุม

ผู้ดำเนินการประชุม แจ้งต่อที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการรับมอบฉันทะ โดยมีผู้ถือหุ้น เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 3 ราย นับจำนวนหุ้นได้ จำนวน 101,885,626 หุ้น และมีผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น จำนวน 26 ราย

นับจำนวนหุ้นได้ 3,996,220,684 หุ้น รวมมีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทั้งหมด จำนวน 29 ราย นับรวมจำนวนหุ้นได้ทั้งหมด จำนวน 4,098,106,310 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 36.82 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จำนวน 11,127,560,038 หุ้น ครอบคลุมเป็นองค์ประชุมซึ่งตามข้อบังคับข้อที่ 35 ของบริษัทซึ่งกำหนดว่า จะต้องเป็นผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นเข้าประชุมรวมกันไม่น้อยกว่า 25 คน และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ผู้ดำเนินการประชุม ได้ชี้แจงเพิ่มเติมให้ที่ประชุมทราบถึงหลักเกณฑ์ของการนับคะแนนเสียง และวิธีการสอบถามต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากการประชุมครั้งนี้ เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์จึงไม่มีบัตรลงคะแนน ในการลงคะแนนเสียงขอให้ผู้ถือหุ้นไปที่แถบหน้าต่าง E-Voting เพื่อลงคะแนนในแต่ละวาระภายใน 45 วินาที เมื่อกดลงคะแนนแล้ว ระบบจะมีข้อความ POP UP สอบถามว่าจะยืนยันการลงคะแนนหรือไม่ ให้กดตกลงเพื่อยืนยันการลงคะแนน หากต้องการเปลี่ยนการลงคะแนน สามารถทำได้ โดยการกดคะแนนใหม่อีกครั้งก่อนการปิดการลงคะแนนในวาระนั้นๆ สำหรับผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมผ่านโทรศัพท์มือถือหรือแท็บเล็ต ให้ท่านสลับจากโปรแกรม Zoom ไปที่โปรแกรม E-Voting และเมื่อลงคะแนนแล้ว ให้สลับกลับมาที่หน้าต่าง E-Meeting ที่โปรแกรม Zoom เพื่อเข้าร่วมประชุมต่อไป และเพื่อไม่ให้เสียเวลาในการประชุม และง่ายต่อการนับคะแนนเสียง ในวาระใดก็ตามที่ต้องลงคะแนนเสียง บริษัทจะตรวจนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นเฉพาะผู้ที่ลงคะแนนเสียง **ไม่เห็นด้วย** และ **งดออกเสียง** เท่านั้น โดยคะแนนเสียงที่เหลือบริษัทจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ **เห็นด้วย** ทั้งหมด การนับคะแนนเสียง จะนับตามผู้ถือหุ้นลงคะแนนใน E-Voting และคะแนนที่ผู้ถือหุ้นได้ออกเสียงล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะ โดยผู้รับมอบฉันทะไม่ต้องลงคะแนนเสียงใน E-Voting กรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการสอบถาม สามารถทำได้โดยการส่งข้อความผ่านช่อง Q&A ในโปรแกรม Zoom กรณีผู้ถือหุ้นต้องการสอบถามด้วยวาจา ให้ไปที่เมนู Participant และกดเครื่องหมายยกมือ เมื่อผู้ดำเนินการประชุมขานชื่อของผู้ถือหุ้นที่ยกมือเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเปิดไมโครโฟนให้ผู้ถือหุ้นสอบถาม โดยผู้ถือหุ้นต้องกด unmute ในอุปกรณ์ของตนเพื่อสอบถาม หากไม่สามารถสนทนาได้ภายใน 0.45 วินาที ขอให้เปลี่ยนเป็นสอบถามผ่านช่อง Q&A แทน

ในการสอบถามทุกช่องทาง ขอให้ระบุชื่อ นามสกุล สถานะของการเข้าร่วมประชุม (ประชุมมาด้วยตนเอง/มอบฉันทะ) ก่อนสอบถามทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการบันทึกการประชุมนับ

ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ส่งคำถามล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นส่งคำถามแต่อย่างใด ในกรณีที่ไม่มีผู้ถือหุ้นถามคำถามภายใน 45 วินาที บริษัทจะดำเนินการประชุมในวาระต่อไป แต่ผู้ถือหุ้นยังสามารถส่งคำถามทางช่อง Q&A ได้ ซึ่งเจ้าหน้าที่จะได้นำมาอ่านในภายหลัง

หลังจากนั้น ที่ประชุมได้เริ่มการประชุมตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

## วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567

ประธาน ได้มอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา

ผู้ดำเนินการประชุม ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567 โดยบริษัทได้จัดทำรายงานการประชุมฉบับดังกล่าวแล้วเสร็จภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุม และได้นำส่งรายงานการประชุมให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนได้เผยแพร่

# TRITON

รายงานการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท (www.triton.co.th) เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ให้กับท่านผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่ารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567 ได้บันทึกโดยถูกต้องตามหลักการและความเป็นจริง จึงเห็นสมควรนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ต่อไป

การลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ประธาน ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงข้อคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้อง ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงข้อคิดเห็นเพิ่มเติม

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567 ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

	เสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	4,098,106,310	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0
งดออกเสียง	0	0
บัตรเสีย	0	0
รวม	4,098,106,310	100.0000

วาระที่ 2. พิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียนที่ยังไม่ได้จำหน่ายของบริษัท และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

ประธาน ได้มอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา

ผู้ดำเนินการประชุม แจ้งต่อที่ประชุมว่า สืบเนื่องจากบริษัทมีหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายซึ่งคงเหลือจากการออกเพื่อรองรับ (1) การใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 5 (TRITN-W5) (ที่หมดอายุแล้ว) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 (2) การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (3) การใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 1/2566 ที่ยังไม่ได้จัดสรร ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 และ (4) การใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 6 (TRITN-W6) (ที่หมดอายุแล้ว) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566

ดังนั้น บริษัทจึงต้องดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทเพื่อตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายดังกล่าวออก จำนวน 535,943,747.60 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,670,581,751.40 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 16,705,817,514



หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,134,638,003.80 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 11,346,380,038 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่าย จำนวน 5,359,437,476 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท

อนึ่ง ในการลดทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทต้องทำการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยให้บุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายในการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีอำนาจแก้ไข และเพิ่มเติมถ้อยคำเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน ดังนี้

**“ข้อ 4 ทุนจดทะเบียน จำนวน 1,134,638,003.80 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสามสิบล้านหกแสนสามหมื่นแปดพันสามบาทแปดสิบบาท) แบ่งออกเป็น 11,346,380,038 หุ้น (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันสามร้อยสี่สิบล้านสามแสนแปดหมื่นสามสิบบาท) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท (สิบบาท) โดยแยกออกเป็น หุ้นสามัญ 11,346,380,038 หุ้น (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันสามร้อยสี่สิบล้านสามแสนแปดหมื่นสามสิบบาท) หุ้นบุริมสิทธิ -ไม่มี-”**

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว มีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นสมควรอนุมัติให้บริษัทลดทุนจดทะเบียนที่ยังไม่ได้จำหน่ายของบริษัท จำนวน 535,943,747.60 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,670,581,751.40 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 16,705,817,514 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,134,638,003.80 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 11,346,380,038 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่าย จำนวน 5,359,437,476 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องตามที่เสนอ

การลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ประธาน ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงข้อคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้อง

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงข้อคิดเห็นเพิ่มเติม

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีมติอนุมัติเป็นเอกฉันท์ให้ลดทุนจดทะเบียนที่ยังไม่ได้จำหน่ายของบริษัท จำนวน 535,943,747.60 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,670,581,751.40 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 16,705,817,514 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,134,638,003.80 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 11,346,380,038 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่าย จำนวน 5,359,437,476 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

# T R I T O N

	เสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	4,098,106,310	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0
งดออกเสียง	0	0
บัตรเสีย	0	0
รวม	4,098,106,310	100.0000

### วาระที่ 3. พิจารณานุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 65,000,000.00 บาท)

ประธาน ได้มอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา

ผู้ดำเนินการประชุม แจ้งต่อที่ประชุมว่า สำหรับวาระนี้เป็นการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ ดังนั้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นเข้าใจและรับทราบรายละเอียดที่ชัดเจน จึงขอเรียนเชิญ นายทศพร ชูวุฒิเชาว์ ที่ปรึกษาทางการเงิน จากบริษัท ฟินน์คอร์ป แอดไวซอรี จำกัด เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดและข้อมูลต่าง ๆ ให้ท่านผู้ถือหุ้นพิจารณา

นายทศพร ชูวุฒิเชาว์ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ตามที่หุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ในช่วงเดือนธันวาคม 2567 ดังนั้น เพื่อชำระคืนหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าว บริษัทจึงมีความประสงค์ที่จะออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 65,000 หน่วย ราคาเสนอขาย 1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ มูลค่าที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 65,000,000.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) (“หุ้นกู้แปลงสภาพ”) ทั้งนี้ ราคาแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.00 ของราคาตลาด โดยที่ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน (“ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพลอยตัว (Floating Conversion Price)”) ก่อนวันกำหนดราคาที่ใช้สิทธิหุ้นกู้แปลงสภาพจะใช้สิทธิแปลงสภาพ โดยที่ราคาแปลงสภาพจะต้องไม่ต่ำกว่าราคา 0.25 บาทต่อหุ้น (“ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพขั้นต่ำ”) ทั้งนี้ รายละเอียดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น ๆ ของหุ้นกู้แปลงสภาพ ปรากฏตามสรุปรายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ที่จะออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

ทั้งนี้ เพื่อให้ที่ประชุมรับทราบข้อมูลอย่างครบถ้วน จึงขออนุญาตนำเสนอข้อมูลสรุปสาระสำคัญการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท ดังนี้

# TRITON

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์	เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวมาใช้เพื่อชำระคืนหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567
แผนการใช้เงิน	เพื่อชำระคืนหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 65,000,000.00 บาท
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้แปลงสภาพชนิดระบุชื่อผู้ถือ มีสิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัท ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
มูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขาย	ไม่เกิน 65,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ (Face Value)	1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ
จำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพ	ไม่เกิน 65,000 หน่วย
วิธีการเสนอขายและจัดสรร	<p>บริษัทจะเสนอขายและจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งจำนวนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right offering) โดยผู้ถือหุ้นเดิมรายที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรสามารถจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิ น้อยกว่าสิทธิ หรือมากกว่าสิทธิของตนได้ หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายในครั้งนี้ได้ โดยบริษัทจะจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อตามสิทธิจนครบถ้วนก่อน หากมีหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือจากการจัดสรรตามสิทธิ บริษัทจะจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นกู้แปลงสภาพเกินสิทธิของตนจนกว่าจะไม่เหลือหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือให้จัดสรร</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ ข้างต้นให้ผู้ถือหุ้นเดิมรายใด ๆ หากการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวอาจเป็นผลให้ (ก) เป็นการกระทำการขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับใด ๆ ของประเทศไทยหรือต่างประเทศ หรือข้อบังคับของบริษัท หรือ (ข) เป็นผลให้บริษัทมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหรือต้องดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทย หรือ (ค) ไม่เป็นไปตามวิธีการ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดในการจัดสรรของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการเสนอขายและจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมบางรายที่ไม่อยู่ในประเทศไทย โดยอาศัยข้อยกเว้นที่มีอยู่ภายใต้กฎหมายต่างประเทศ</p>

# TRITON

หัวข้อ	รายละเอียด
	ทั้งนี้ บริษัทจะเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่และหุ้นที่รองรับให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้บริษัทออกหุ้นกู้แปลงสภาพและหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพ
สัดส่วนการจัดสรรแก่ผู้ถือหุ้นเดิม	171,193 หุ้นเดิม: 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ (กรณีมีเศษจากการคำนวณให้ตัดทิ้งทุกกรณี) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทรายใดที่ถือหุ้นต่ำกว่า 171,193 หุ้น จะไม่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิ แต่สามารถจองซื้อเกินสิทธิของตนได้
หุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ	260,000,000 หุ้น
อายุของหุ้นกู้แปลงสภาพ	2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 6.00 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ปีละ 4 ครั้ง โดยจะชำระดอกเบี้ยทุก ๆ ไตรมาสของทุกปีนับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
ข้อจำกัดในการโอนหุ้นกู้แปลงสภาพ	-ไม่มี-
ราคาแปลงสภาพ	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.00 ของราคาตลาด โดยที่ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน (“ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพลอยตัว (Floating Conversion Price)”) ก่อนวันกำหนดราคาที่ใช้สิทธิหุ้นกู้แปลงสภาพจะใช้สิทธิแปลงสภาพ โดยที่ราคาแปลงสภาพจะต้องไม่ต่ำกว่า 0.25 บาทต่อหุ้น (“ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพขั้นต่ำ”) โดยราคาใช้สิทธิแปลงสภาพขั้นต่ำอาจเปลี่ยนแปลงได้หากมีการปรับสิทธิอื่นเนื่องจากเหตุการณ์ปรับสิทธิตามที่กำหนดในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและตามที่จะได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิต่อไป
อัตราส่วนการแปลงสภาพ	1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ [มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้แปลงสภาพ (Face Value) ทหารด้วยราคาใช้สิทธิแปลงสภาพ] หุ้นสามัญ (หากมีเศษให้ปัดทิ้งทุกกรณี)  ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการแจ้งการคำนวณราคาแปลงสภาพและอัตราส่วนการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพแก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ในทันที ณ วันแรกของระยะเวลาแสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพในแต่ละคราว
วันแปลงสภาพ	ในวันที่หุ้นกู้แปลงสภาพหมดอายุ
ระยะเวลาแสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพ	ไม่น้อยกว่า 15 วัน ก่อนวันใช้สิทธิ หรือระยะเวลาอื่นใดที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ (ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ) และผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจะได้ตกลงกัน

# T R I T O N

หัวข้อ	รายละเอียด
ระยะเวลาการใช้สิทธิและกำหนดการใช้สิทธิแปลงสภาพ	สามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้เมื่อหุ้นกู้แปลงสภาพมีอายุครบ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือในวันที่ครบกำหนดไถ่ถอนของหุ้นกู้แปลงสภาพ
วันสิ้นสุดการใช้สิทธิแปลงสภาพ	2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
การไถ่ถอน ณ วันหมดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ	ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละรายจะมีทางเลือก 2 ทาง ได้แก่ ก) <u>ขอให้ไถ่ถอนเป็นเงินสดทั้งจำนวน</u> ข) <u>ขอให้ไถ่ถอนด้วยการแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพ</u> ตามอัตราส่วนการแปลงสภาพ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้แต่ละรายจะต้องเลือกทางเลือก ก) หรือ ข) อย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น ไม่สามารถแบ่งหุ้นกู้แปลงสภาพที่ตนเองถืออยู่เพื่อเลือกทางเลือก ก) และ ข) ได้
สิทธิในการไถ่ถอนก่อนครบกำหนด (Call / Put Option)	บริษัท มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (Call Option)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ	บริษัท จะทำการแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ (Record Date) และจะรีบดำเนินการแจ้งแก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ในทันที

นอกจากนี้ รายละเอียดและข้ออื่น ๆ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ซึ่งบริษัทได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว

ทั้ง บริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพข้างต้นให้ผู้ถือหุ้นเดิมรายใด ๆ หากการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าว อาจเป็นผลให้ (ก) เป็นการกระทำการขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับใด ๆ ของ ประเทศไทยหรือต่างประเทศ หรือข้อบังคับของบริษัท หรือ (ข) เป็นผลให้บริษัทมีหน้าที่ต้องปฏิบัติหรือต้องดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ต้องดำเนินการตาม กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทย หรือ (ค) ไม่เป็นไปตามวิธีการ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดในการจัดสรรของบริษัทอย่างไรก็ตาม บริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการเสนอขายและจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมบางรายที่ไม่อยู่ในประเทศไทยโดยอาศัยข้อยกเว้นที่มีอยู่ภายใต้กฎหมายต่างประเทศ

ทั้งนี้ โดยจะมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย มีอำนาจในการกำหนดรายละเอียด แก่ใจ หรือดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดหรือแก้ไขรายละเอียด วิธีการและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพตามความเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ วันที่ออกหุ้นกู้แปลง

สภาพ มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้แปลงสภาพ ราคาเสนอขาย จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการแปลงสภาพของหุ้น  
 กู้แปลงสภาพ อัตราดอกเบี้ย การคำนวณและวิธีการชำระดอกเบี้ย ราคาแปลงสภาพ อัตราแปลงสภาพ  
 ระยะเวลาในการใช้สิทธิแปลงสภาพ ราคาไถ่ถอน ระยะเวลาไถ่ถอน วันสิ้นสุดของการใช้สิทธิแปลงสภาพ  
 วิธีการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือการกำหนดเหตุการณ์ที่บริษัท ต้องออกหุ้นใหม่เพิ่มเติมเพื่อรองรับการ  
 เปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิแปลงสภาพ เงื่อนไขการปรับสิทธิแปลงสภาพ

- (2) การแต่งตั้งที่ปรึกษาและบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการติดต่อให้ข้อมูล และยื่นเอกสารหลักฐานกับหน่วยงาน  
 ราชการที่เกี่ยวข้อง หรือในกรณีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ ตามที่เห็นสมควร
- (3) เจรจา ตกลง เข้าทำ แก้ไข เพิ่มเติม ลงนามในสัญญา คำขออนุญาต คำขอม่อนผัน หลักฐาน การเปิดเผยข้อมูล  
 รายงานผลการขาย และเอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกเสนอขายและจัดสรรหุ้นกู้แปลง  
 สภาพ และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่ง  
 รวมถึงการติดต่อ การยื่น การแก้ไข การเพิ่มเติม การลงนามในคำขออนุญาต คำขอม่อนผัน หลักฐาน การ  
 เปิดเผยข้อมูล รายงานผลการขาย และเอกสารต่าง ๆ ต่อ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยงานราชการ และ/  
 หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ การนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิ  
 แปลงสภาพเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (4) มอบอำนาจให้บุคคลใด ๆ เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงเพื่อกระทำการและดำเนินการที่กำหนดไว้ข้างต้นในนาม  
 ของบริษัทและ
- (5) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรที่เกี่ยวข้องกับการออกเสนอขาย และจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ เพื่อให้การ  
 ดำเนินการตามที่กล่าวมาข้างต้นสำเร็จลุล่วง

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหุ้นสมควรอนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน  
 รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 65,000 หน่วย ราคาเสนอขาย 1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ มูลค่าที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน  
 65,000,000.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) รวมถึงการมอบ  
 อำนาจที่เกี่ยวข้องตามที่เสนอ

การลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง  
 ลงคะแนน

ประธาน ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงข้อคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้อง

นางสาวภวานา ธงรัตน์ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง สอบถามต่อที่ประชุมว่า บริษัทมีแผนจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขาย  
 หุ้นกู้แปลงสภาพไปใช้ทำอะไรบ้าง

นายทศพร ชูวุฒิเชาว์ ตอบข้อซักถามต่อที่ประชุมว่า ปัจจุบันบริษัทกระแสเงินสดเพียงพอที่จะนำไปใช้ชำระคืนหุ้นกู้แปลง  
 สภาพ ซึ่งจะครบกำหนดในช่วงเดือนธันวาคม 2567 นี้ได้ แต่เนื่องด้วยบริษัทมีโครงการอื่น ๆ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหลาย  
 โครงการซึ่งต้องสำรองกระแสเงินสดไว้สำหรับเป็นเงินหมุนเวียน ดังนั้น การเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในครั้งนี้บริษัทจึงมีแผนจะนำ

# TRITON

เงินทั้งหมดที่ได้รับไปชำระคืนหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 1/2566 ทั้งจำนวน

ประธาน แจ้งต่อที่ประชุมว่า เมื่อผู้ถือหุ้นต่างซักถาม จนได้รายละเอียดเพียงพอแล้ว จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่นำเสนอไปข้างต้น

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีมติอนุมัติเป็นเอกฉันท์ให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 65,000,000.00 บาท รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

	เสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	4,098,106,310	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0
งดออกเสียง	0	0
บัตรเสีย	0	0
รวม	4,098,106,310	100.0000

วาระที่ 4 พิจารณามติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) จำนวนไม่เกิน 325,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

ประธาน ได้มอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา

ผู้ดำเนินการประชุม แจ้งต่อที่ประชุมว่า ตามที่บริษัทจะออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพนั้น โดยบริษัทมีนโยบายที่จะให้ผู้ถือหุ้นเดิมที่มาใช้สิทธิซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) ไปด้วยโดยไม่คิดมูลค่า รวมทั้งหากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TRITN-W7 มาใช้สิทธิแปลงสภาพ บริษัทจะได้รับเงินจำนวนหนึ่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำรองสำหรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องและต่อยอดธุรกิจเดิม เพื่อเพิ่มรายได้และสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัท และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน

ดังนั้น บริษัทจึงมีความประสงค์ที่จะออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) จำนวนไม่เกิน 325,000,000 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 2.92 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2567 ประชุมเมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ 5,000 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจะมีอายุ 9 เดือน นับจากวันที่ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ มีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น และมีราคาการใช้สิทธิ

เท่ากับ 0.10 บาทต่อหุ้น (ยกเว้นกรณีการปรับราคาใช้สิทธิ) ทั้งนี้ รายละเอียดโดยสังเขปของ TRITN-W7 ปรากฏตามสรุปรายละเอียดที่สำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) ซึ่งจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นที่แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ในการนี้จะให้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดและเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) ได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร และภายใต้อำนาจที่กฎหมายกำหนด อาทิ การจัดสรร และวันออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) เป็นต้น รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการออกขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) ได้ทุกประการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการติดต่อจัดทำ ลงนาม รับรอง สลักหลัง และ/หรือส่งมอบ เอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) และการนำใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วง เป็นต้น

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหุ้นสมควรอนุมัติให้บริษัทการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) จำนวนไม่เกิน 325,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นที่แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นที่แปลงสภาพ ต่อ 5,000 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวจะมีอายุ 9 เดือน นับจากวันที่ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ มีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น และมีราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 0.10 บาทต่อหุ้น (ยกเว้นกรณีการปรับราคาใช้สิทธิ) รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องตามที่เสนอ

การลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ประธาน ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงข้อคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้อง

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงข้อคิดเห็นเพิ่มเติม

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีมติอนุมัติเป็นเอกฉันท์ให้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) จำนวนไม่เกิน 325,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นที่แปลงสภาพที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้



# T R I T O N

	เสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	4,098,106,310	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0
งดออกเสียง	0	0
บัตรเสีย	0	0
รวม	4,098,106,310	100.0000

**วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท**

ประธาน ได้มอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา

ผู้ดำเนินการประชุม แจ้งต่อที่ประชุมว่า ตามแผนการระดมทุนของบริษัทที่ได้กล่าวมาข้างต้น เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) บริษัทจึงมีความประสงค์จะเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 58,500,000.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,134,638,003.80 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 11,346,380,038 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,193,138,003.80 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 11,931,380,038 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 585,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เพื่อรองรับการออกเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 260,000,000 หุ้น และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) จำนวน 325,000,000 หุ้น ปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) สิ่งส่งมาด้วย 4

ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนข้างต้น บริษัทต้องดำเนินการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. โดยให้บุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายในการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีอำนาจแก้ไขและเพิ่มเติมถ้อยคำเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน ดังนี้

อนึ่ง ในการเพิ่มทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทต้องทำการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยให้บุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายในการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีอำนาจแก้ไขและเพิ่มเติมถ้อยคำเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน ดังนี้

**“ข้อ 4 ทุนจดทะเบียน จำนวน 1,193,138,003.80 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านสามแสนหนึ่งแสนสามหมื่นแปดพันสามบาทแปดสิบสตางค์) แบ่งออกเป็น 11,931,380,038 หุ้น (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยสามสิบเอ็ดล้านสามแสนแปดหมื่นสามสิบแปดหุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท (สิบสตางค์) โดยแยกออกเป็น หุ้นสามัญ 11,931,380,038 หุ้น (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยสามสิบเอ็ดล้านสามแสนแปดหมื่นสามสิบแปดหุ้น) หุ้นบุริมสิทธิ -ไม่มี-”**

# TRITON

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นสมควรอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 58,500,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,134,638,003.80 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 11,346,380,038 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,193,138,003.80 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 11,931,380,038 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 585,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท และผู้ถือหุ้นสมควรอนุมัติให้แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามที่เสนอ

การลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ประธาน ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงข้อคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้อง

ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงข้อคิดเห็นเพิ่มเติม

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีมติอนุมัติเป็นเอกฉันท์ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 58,500,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,134,638,003.80 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 11,346,380,038 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,193,138,003.80 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 11,931,380,038 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 585,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท และผู้ถือหุ้นสมควรอนุมัติให้แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

	เสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	4,098,106,310	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0
งดออกเสียง	0	0
บัตรเสีย	0	0
รวม	4,098,106,310	100.0000

## วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท

ประธาน ได้มอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา

ผู้ดำเนินการประชุม แจ้งต่อที่ประชุมว่า สืบเนื่องจากวาระที่ 5 ที่ประชุมได้อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 58,500,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,134,638,003.80 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 11,346,380,038 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,193,138,003.80 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน

# TRITON

11,931,380,038 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 585,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท นั้น

บริษัทจึงมีความประสงค์จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 585,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) รายละเอียดดังนี้

- (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 260,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 26,000,000 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering)
- (2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 325,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 32,500,000 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 7 (TRITN-W7)

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นสมควรอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 585,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 260,000,000 หุ้น และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 325,000,000 หุ้น ตามที่เสนอ

การลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ประธาน ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงข้อคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้อง ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถามหรือแสดงข้อคิดเห็นเพิ่มเติม

มติ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีมติอนุมัติเป็นเอกฉันท์ให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 585,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 260,000,000 หุ้น และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 7 (TRITN-W7) จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 325,000,000 หุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

	เสียง	คิดเป็นร้อยละ
เห็นด้วย	4,098,106,310	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	0
งดออกเสียง	0	0
บัตรเสีย	0	0
รวม	4,098,106,310	100.0000

# TRITON

## วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติม ประธาน กล่าวขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น และผู้รับมอบฉันทะทุกท่านที่สละเวลามาร่วมประชุมในวันนี้ หากมีข้อขาดตกบกพร่องอย่างไรต้องขอภัยท่านผู้ถือหุ้นมา ณ โอกาสนี้

ปิดประชุมเวลา 15.20 น.

พล.อ.



(พลเอก เลิศรัตน์ รัตนวานิช)

ประธานกรรมการ

ลงชื่อ



(นายธรรกร จันทรเกิด)

เลขานุการบริษัท

ผู้บันทึกการประชุม

### สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (“บ้านไร่โฮลดิ้ง”)<sup>13</sup> ซึ่งได้แก่ หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด (“บ้านไร่”)<sup>14</sup> (“รายการ EBT”) ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร่ ในขณะที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) ภายหลังจากการทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ภายใต้ชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนโดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>15</sup> โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) (“รายการ PP”) ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง โดยภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้ง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากร<sup>16</sup> ในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ “EBT”) ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าวจากบ้านไร่โฮลดิ้ง

(1) นายสดาวุธ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ เตชะอุบล จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วน

<sup>13</sup> จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทบ้านไร่โฮลดิ้งเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567

<sup>14</sup> หุ้นส่วนที่เหลือในบ้านไร่ จำนวน 2 หุ้น ถือโดยนายสดาวุธ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น และนางสาวหฤทัย เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น

<sup>15</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>15</sup> และภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพ (“CDs”) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 7 (“TRITN-W7”) ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

<sup>16</sup> เช่น ผู้โอนกิจการต้องจดทะเบียนเลิกและมีการชำระบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่โอนกิจการนั้น ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการควบเข้ากัน หรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันของบริษัทมหาชน จำกัด หรือบริษัทจำกัด เพื่อยกเว้นรัษฎากรฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2555 ที่ <https://www.rd.go.th/46842.html>

ร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>17</sup>

(2) นางสาวหุยศ์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนางสาวหุยศ์ เตชะอุบลจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และหากรวม (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหุยศ์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุยศ์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหุยศ์ เตชะอุบล (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>18</sup>

(3) นายทรงชัย อัจฉริยศิริชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายทรงชัย อัจฉริยศิริชัย จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,303,052,643 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>19</sup>

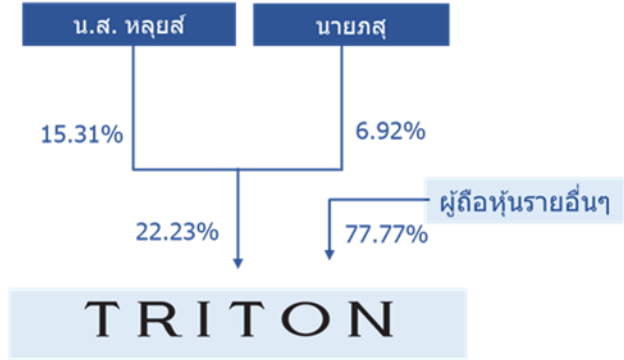
<sup>17</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.34 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

<sup>18</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

<sup>19</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.24 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

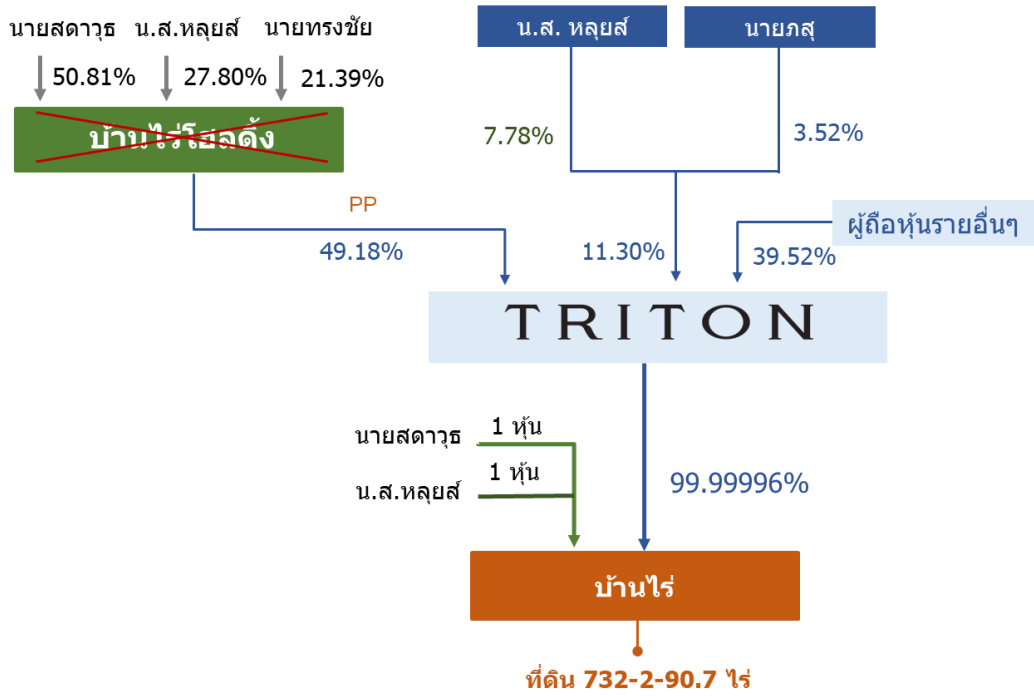
# TRITON

## โครงสร้างการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน



# TRITON

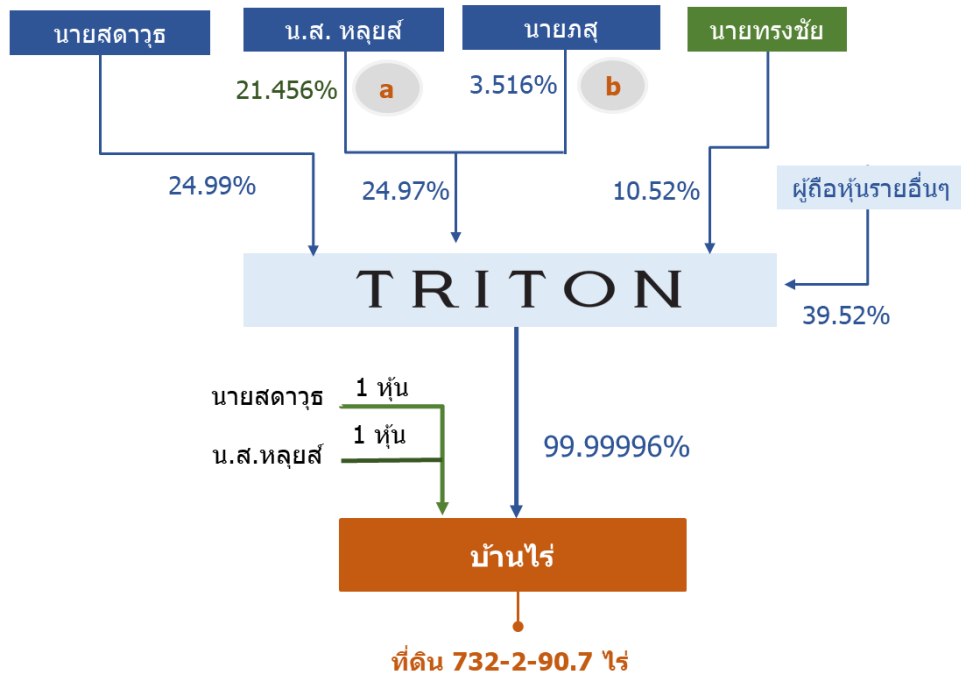
## โครงสร้างการถือหุ้นระหว่างขั้นตอน EBT





# TRITON

## โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังขั้นตอน EBT



a = หุ้นเดิม 7.782%, หุ้น PP 13.673%

b = หุ้นเดิมทั้งหมด

และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

รายการ EBT ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศ MT”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.73 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ มิได้มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ในครั้งนี้ เนื่องจากขนาดของรายการมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนด ดังนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)
- (2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ

(3) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

(4) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาต่อไป ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

นอกจากนี้ รายการ EBT และรายการ PP ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ บจ/ป 22-01”) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากบ้านไรโฮลด์ตั้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโฮลด์ตั้ง และ (ข) นายศตวรรษ เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโฮลด์ตั้ง โดยนายศตวรรษ เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไรโฮลด์ตั้ง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบ้านไรโฮลด์ตั้งที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนดดังที่ระบุในวรรคก่อนหน้า

นอกจากนี้ รายการ EBT ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของ บริษัทฯ ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”) โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโฮลด์ตั้งได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>20</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไรโฮลด์ตั้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด และมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

<sup>20</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ Tender”) บ้านไร่วอลดิงจึงประสงค์จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (“Whitewash”) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ Whitewash”) ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้นเนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ ขอแจ้งสารสนเทศของรายการ EBT ดังกล่าวตามที่กำหนดในประกาศ MT และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

### สารสนเทศที่เปิดเผยตามบัญชี (1) ตามประกาศ MT และข้อ 16 ของประกาศ บจ/ป 22-01

#### 1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP บริษัทฯ คาดว่าจะเข้าทำสัญญาโอนและรับโอนกิจการทั้งหมด (“สัญญา EBT”) กับบ้านไร่ ภายในเดือนพฤศจิกายน 2567 และคาดว่ารายการจะเสร็จสมบูรณ์ภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash หรือตามที่คู่กรณีที่เกี่ยวข้องเห็นชอบร่วมกัน ทั้งนี้ ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญา EBT เสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้รายการเสร็จสมบูรณ์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าวแล้ว

#### 2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

<b>ผู้รับโอนกิจการ</b>	:	บริษัทฯ
<b>ผู้โอนกิจการ</b>	:	บ้านไร่วอลดิง โดยมีนายสตาจอร์ เตชะอุบล นางสาวหุลย์ส เตชะอุบล และนายทรงชัย อัจฉริยศิริชัย เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.81 ร้อยละ 27.80 และร้อยละ 21.39 ตามลำดับ
<b>ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ</b>	:	บ้านไร่วอลดิงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหุลย์ส เตชะอุบล เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่วอลดิง และ (ข) นายสตาจอร์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหุลย์ส เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่วอลดิง โดยนายสตาจอร์ เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทน

กรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์

นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และจะไม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ หรือแต่งตั้งตัวแทนเพื่อเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ แต่จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หลังจากการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในข้อ 3.1)

### 3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดของรายการ

#### 3.1. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะรับโอนกิจการทั้งหมดจากบ้านไร่โฮลดิ้ง ซึ่งได้แก่ หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่<sup>21</sup> ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร่ ในขณะที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังจากการเข้าทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ภายใต้อชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนโดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>22</sup> โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง โดยภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้ง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ EBT ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้ง ตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจากบ้านไร่โฮลดิ้ง

(1) นายสตาจอร์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสตาจอร์ เตชะอุบล จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>23</sup>

(2) นางสาวหุยศ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนางสาวหุยศ เตชะอุบลจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และหากรวม (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหุยศ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ

<sup>21</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 2

<sup>22</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

<sup>23</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 4

EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>24</sup>

(3) นายทรงชัย อัจฉริยศิริชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายทรงชัย อัจฉริยศิริชัย จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,303,052,643 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>25</sup>

ทั้งนี้ รายละเอียดที่สำคัญของรายการ EBT ตามสัญญา EBT มีดังนี้

**กิจการทั้งหมดที่ :** หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่  
**จะโอน**

**ค่าตอบแทน :** บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ได้แก่ หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท

**เงื่อนไขบังคับ :** 1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT การเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียน การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง และการขอ Whitewash ตามกฎและระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

**ก่อนที่สำคัญ** 2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่โฮลดิ้ง มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่ มีมติอนุมัติการโอนหุ้นสามัญในบ้านไร่ให้แก่บริษัทฯ

4) บ้านไร่โฮลดิ้งได้รับอนุมัติ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ต.

5) ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการ EBT

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP อาจมีการเปลี่ยนแปลงไป

<sup>24</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 5

<sup>25</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 6

# TRITON

ตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตามเงื่อนไขดังกล่าวจะไม่ใช่เงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP และหากเงื่อนไขดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป

**เงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญ** บ้านไรโฮลด์มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไรโฮลด์จะต้องตกลงชดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดชอบใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT

นอกจากนี้ ตารางระยะเวลาการดำเนินการเบื้องต้นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP มีดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
1.	วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567)	28 ตุลาคม 2567
2.	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date)	11 พฤศจิกายน 2567
3.	วันที่ลงนามในสัญญา EBT	ภายในเดือนพฤศจิกายน 2567
4.	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567	9 มกราคม 2568
5.	วันที่บ้านไรโฮลด์ยื่นคำขอ Whitewash ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	13 มกราคม 2568
6.	วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติคำขอ Whitewash	21 มกราคม 2568
7.	วันที่บ้านไรโฮลด์ตั้งโอนกิจการทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ วันจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และวันจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ และการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	22 มกราคม 2568
8.	วันที่บ้านไรโฮลด์จดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี	23 มกราคม 2568
9.	วันที่บ้านไรโฮลด์กระจายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของตน	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่บ้านไรโฮลด์ตั้ง จดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี

# TRITON

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
10.	วันขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ทั้งนี้ โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทฯ ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เป็นดังนี้

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ <sup>1/</sup> 28 ตุลาคม 2567		หลังการเข้าทำรายการ <sup>2/</sup> (หลังรายการ EBT)		หลังการเข้าทำรายการ <sup>3/</sup> (หลังการแปลงสภาพของ CDs และ TRITN-W7)	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นายสตาวุธ เตชะอุบล	0	0	5,472,211,991	24.99	5,472,211,991	24.34
2	นางสาวหฤส เตชะอุบล	1,704,100,100	15.31	4,698,066,233	21.46	4,787,652,233	21.30
3	นายทรงชัย อัจฉริยศิริชัย	0	0	2,303,052,643	10.52	2,303,052,643	10.24
4	นายภสุ วชิรพงศ์ <sup>4/</sup>	770,000,000	6.92	770,000,000	3.52	810,581,000	3.61
5	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	8,653,459,938	77.77	8,653,459,938	39.52	9,108,292,938	40.51
	<b>รวม</b>	<b>11,127,560,038</b>	<b>100.0</b>	<b>21,896,790,805</b>	<b>100.0</b>	<b>22,481,790,805</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ

<sup>1/</sup> คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567

<sup>2/</sup> คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่วอชิงตันเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT เสรีจลิน์ และภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ แต่ยังมีได้มีการใช้สิทธิแปลงสภาพใด ๆ ตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567

- 3/ คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไรโพลตั้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ EBT เสรีจิลีน และภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างมีประสิทธิภาพ และภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน
- 4/ เป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล

### 3.2. ขนาดของรายการ

รายการ EBT เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศ MT โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.73 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}}{100} \times \text{NTA ของบริษัทฯ}$	$\frac{282.53^{1/}}{749.03^{2/}} \times 100$	37.73
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ}} \times 100$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในงวด 12 เดือนย้อนหลัง	
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \times 100$	$\frac{2,290.00^{3/}}{2,296.12^{4/}} \times 100$	99.73
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์}}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ}} \times 100$	$\frac{10,769,230,767 \times 100}{11,127,560,038^{5/}}$	96.78



# TRITON

## หมายเหตุ

- 1/ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบ้านไร่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
- 2/ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วงวดล่าสุด คำนวณจากสินทรัพย์รวม 2,296.12 ล้านบาท หักลบ ค่าความนิยม 13.95 ล้านบาท สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน 31.53 ล้านบาท สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 8.42 ล้านบาท หนี้สินรวม 1,515.85 ล้านบาท และส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (22.66) ล้านบาท
- 3/ ประกอบด้วย (ก) มูลค่าของรายการ PP เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท และ (ข) เงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการันทนาการ (Leisure and Entertainment) อีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท ตามรายละเอียดในข้อ 7. และ 9.
- 4/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วงวดล่าสุด
- 5/ คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 แต่ยังมีได้มีการใช้สิทธิแปลงสภาพใด ๆ ตาม CDs และ TRITN-WZ ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567

ในการนี้ บริษัทฯ มิได้มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP (ไม่นับรวมการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 104,050,900 หุ้น มูลค่ารวม 29.93 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นในเดือนพฤษภาคมถึงเดือนมิถุนายน 2567 และการซื้อหลักทรัพย์อื่น ๆ ตามนโยบายการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นการซื้อเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดเพื่อบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ และไม่เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศ MT) และเนื่องจากขนาดของรายการมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนด ดังนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (3) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (4) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาต่อไป ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

นอกจากนี้ รายการ EBT และรายการ PP ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหุสยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และ

# TRITON

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสดาวุธ เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของ นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิม เมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไร่โฮลดิ้ง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งที่เกิดขึ้นในรอบ ระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของ รายการดังกล่าวเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมี หน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนดตั้งที่ระบุ ในวรรคก่อนหน้า

## การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน	มูลค่าของรายการ x 100 NTA ของบริษัทฯ	$1,900.86^{1/} \times 100$ 749.03 <sup>2/</sup>	253.78

## หมายเหตุ

- <sup>1/</sup> มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้หรือได้รับชำระ (ซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 1,399,999,999.71 บาท) หรือมูลค่าตามบัญชี (ที่ดิน ส่วนปรับปรุงพื้นที่ และส่วนปรับปรุงภูมิทัศน์ ซึ่งมีจำนวนรวมเท่ากับ 260,744,563 บาท) หรือมูลค่าตามราคาตลาดของ สินทรัพย์หรือบริการนั้น (ซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 1,900,864,550 บาท) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า โดยมูลค่าตามราคาตลาด จำนวน 1,900,864,550 บาท มาจากราคาประเมินทรัพย์สินโดยบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของผู้ ประเมินราคาทรัพย์สินอีกรายหนึ่ง (ได้แก่ บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด) โดยเป็นราคาประเมินเฉพาะที่ดิน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งสอดคล้องกับการกำหนดมูลค่ารายการที่พิจารณาเฉพาะค่าที่ดิน เนื่องจากบริษัทฯ จะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด เพราะบริษัทฯ ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเดิม ดังกล่าวและคาดว่าจะไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเนื่องจากผู้ให้บริการรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะ ได้รับวัสดุจากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนเพื่อนำไปขายต่อและจะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากผู้ว่าจ้าง
- <sup>2/</sup> มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วงวดล่าสุด

นอกจากนี้ รายการ EBT ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตาม มาตรา 107(2)(ข) แห่งพ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

# TRITON

ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโหดดิงจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>26</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไรโหดดิงถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender บ้านไรโหดดิงจึงประสงค์จะขอ Whitewash ตามประกาศ Whitewash ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้น เนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

---

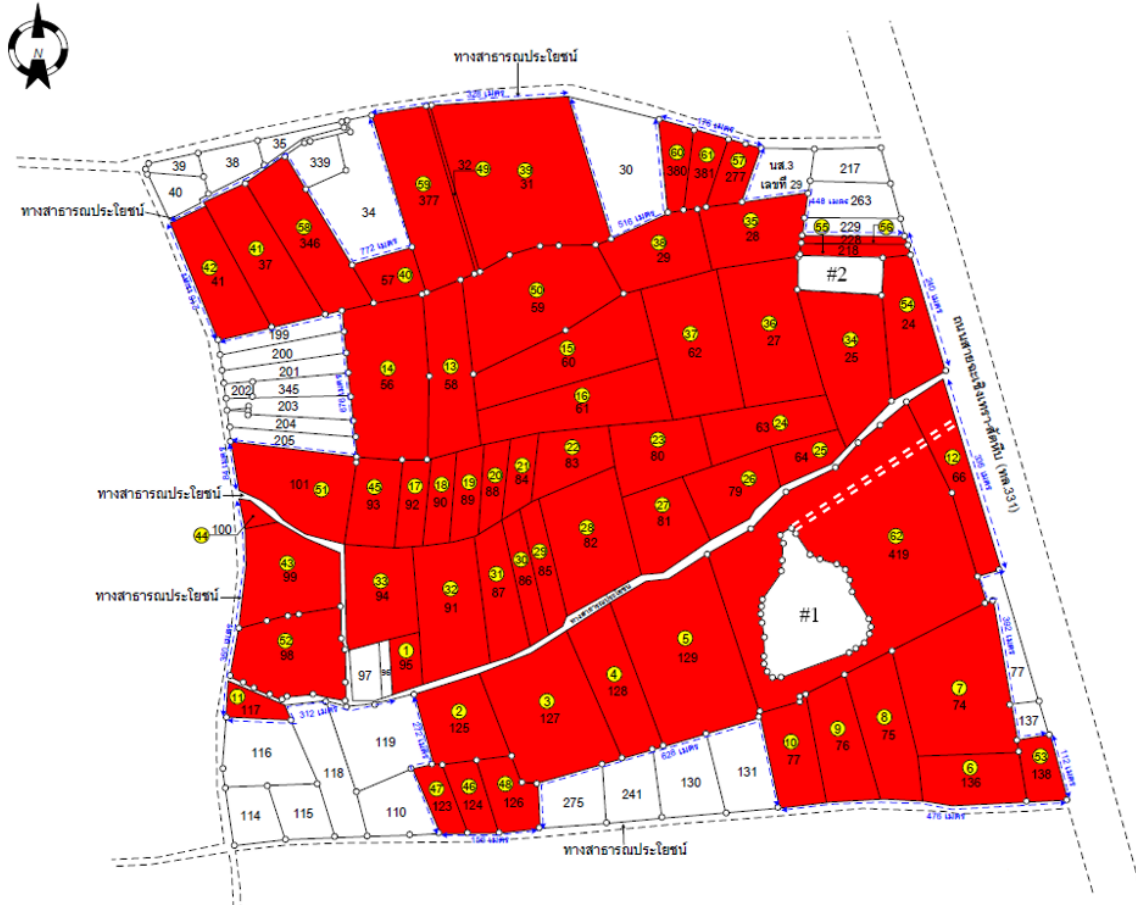
<sup>26</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

## 4. รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา

เมื่อรายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะเข้ารับโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดีง ซึ่งได้แก่ทรัพย์สิน หนี้สิน และ ความรับผิดชอบทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดีง อย่างไรก็ตาม บ้านไร่โฮลดีงมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียง แค่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของ บ้านไร่โฮลดีงจะต้องตกลงชดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบ้านไร่โฮลดีงและบ้านไร่ โดยที่ปรึกษากฎหมาย ของบริษัทฯ และตรวจสอบสถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของบ้านไร่ โดยที่ปรึกษาทางภาษีของบริษัทฯ แล้ว

ทั้งนี้ บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปรือ อำเภอบ้านโป่ง จังหวัดลพบุรี เท่านั้น โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและ การนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ภายใต้ชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป นอกจากนี้ แม้ว่าที่ดินดังกล่าวจะมีสิ่งปลูกสร้างเดิมอยู่จำนวนหนึ่ง เช่น บ้านพักจำนวน 6 หลัง บ้านพักคนงานจำนวน 2 หลัง กรงนกโครงสร้างเหล็กจำนวน 2 กรง คอก ม้าจำนวน 1 คอก อาคารเครื่องกำเนิดไฟฟ้าจำนวน 1 หลัง อาคารสำนักงานและห้องวิจัยจำนวน 1 หลัง และโกดังจำนวน 1 หลัง เป็นต้น แต่บริษัทฯ ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในการกำหนดค่าตอบแทน เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการใช้ ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเดิมดังกล่าวและคาดว่าจะไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเนื่องจากผู้ให้บริการรื้อถอน อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะได้รับวัสดุจากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนเพื่อนำไปขายต่อและไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย เพิ่มเติมจากผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

# TRITON



แปลงที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ภาวะผูกพันหรือหมายเหตุ
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	30087	95	821	3	0	16.0	ไม่มี
2	30090	125	824	10	1	75.0	ไม่มี
3	30091	127	825	23	1	07.0	ไม่มี
4	30092	128	826	12	1	62.0	ไม่มี
5	30093	129	827	30	3	65.0	ไม่มี
6	30096	136	830	9	0	92.0	ไม่มี
7	30097	74	831	24	2	05.0	ไม่มี

# T R I T O N

แปลงที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ภาวะผูกพันหรือหมายเหตุ
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
8	30098	75	832	12	1	34.0	ไม่มี
9	30099	76	833	10	2	00.0	ไม่มี
10	30100	77	834	10	2	74.0	ไม่มี
11	30104	117	818	2	3	11.0	ไม่มี
12	30117	66	892	9	3	26.0	หมายเหตุ <sup>1/</sup>
13	30119	58	895	13	3	56.0	ไม่มี
14	30121	56	801	22	0	57.0	ไม่มี
15	30122	60	802	17	2	91.0	ไม่มี
16	30123	61	803	15	2	23.0	ไม่มี
17	30124	92	804	4	0	97.0	ไม่มี
18	30125	90	805	4	0	86.0	ไม่มี
19	30126	89	806	4	1	87.0	ไม่มี
20	30127	88	807	3	3	04.0	ไม่มี
21	30128	84	808	3	2	96.0	ไม่มี
22	30129	83	809	7	2	16.0	ไม่มี
23	30130	80	810	10	2	33.0	ไม่มี
24	30131	63	811	10	0	66.0	ไม่มี
25	30132	64	812	4	2	09.0	ไม่มี
26	30133	79	813	9	1	85.0	ไม่มี
27	30134	81	814	9	3	60.0	ไม่มี

# T R I T O N

แปลงที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ภาวะผูกพันหรือหมายเหตุ
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
28	30135	82	815	17	1	33.0	ไม่มี
29	30136	85	816	4	3	19.0	ไม่มี
30	30137	86	817	4	2	46.0	ไม่มี
31	30138	87	818	8	2	40.0	ไม่มี
32	30139	91	819	15	2	53.0	ไม่มี
33	30140	94	820	12	0	12.0	ไม่มี
34	30268	25	767	17	1	22.0	ไม่มี
35	30269	28	768	11	1	81.0	ไม่มี
36	30270	27	769	19	3	53.0	ไม่มี
37	30271	62	770	18	3	75.0	ไม่มี
38	30272	29	771	11	0	20.0	ไม่มี
39	30274	31	773	38	0	51.0	ไม่มี
40	30275	57	774	4	3	62.0	ไม่มี
41	30279	37	778	13	0	58.0	ไม่มี
42	30281	41	780	11	2	12.0	ไม่มี
43	30300	99	798	14	1	48.0	ไม่มี
44	30301	100	799	1	0	39.0	ไม่มี
45	30302	93	800	7	2	46.0	ไม่มี
46	30378	124	1278	4	1	13.0	ไม่มี
47	30379	123	1279	3	2	87.0	ไม่มี

# TRITON

แปลงที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ภาวะผูกพันหรือหมายเหตุ
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
48	33916	126	1262	5	3	87.0	ไม่มี
49	37020	32	1365	0	3	05.0	ไม่มี
50	37021	59	1366	23	0	87.0	ไม่มี
51	37022	101	1367	15	0	83.0	ไม่มี
52	37023	98	1368	15	1	52.0	ไม่มี
53	37042	138	1406	4	0	90.0	ไม่มี
54	39816	24	1452	10	2	67.0	หมายเหตุ <sup>2/</sup>
55	54178	218	1857	3	0	00.0	ไม่มี
56	59231	228	2011	1	2	00.0	ไม่มี
57	73236	277	2579	3	3	56.3	ไม่มี
58	86210	346	3371	13	1	47.0	ไม่มี
59	92751	377	3693	18	0	61.9	ไม่มี
60	94233	380	3734	3	3	56.2	ไม่มี
61	94234	381	3735	3	3	56.3	ไม่มี
62	103962	419	4203	67	1	39.0	หมายเหตุ <sup>1/</sup>
<b>รวม</b>				<b>732</b>	<b>2</b>	<b>90.7</b>	

หมายเหตุ

<sup>1/</sup> จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดิน #1 ดังที่ระบุ เป็นเส้นประสีขาวในแผนภาพข้างต้น โดยสภาพปัจจุบันของภาระจำยอมเป็นถนนทางเข้าออกที่ดิน #1 (ถนนลาดยางมะตอย) อยู่ก่อนแล้ว และเนื่องจาก (ก) โดยรอบที่ดิน #1 ด้านทิศตะวันออก ทิศตะวันตก และทิศใต้เป็นร่องน้ำขนาดใหญ่ กว้าง ประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร และ (ข) ทางสาธารณประโยชน์ด้านเหนือของที่ดิน #1 มีสภาพปัจจุบันเป็น ทางดินระหว่างแนวต้นยางพารา ทำให้ไม่สามารถใช้ (ก) และ (ข) เป็นทางเข้าออกของที่ดิน #1 ได้ ทั้งนี้ ที่ดิน #1 ซึ่งมีเนื้อที่ 18-1-31.4 ไร่ เป็นที่ดินของนายสดายุร เตชะอุบล โดยบริษัทฯ ไม่ได้ซื้อที่ดิน #1 ในครั้งนี้ และไม่มีแผนที่จะซื้อที่ดิน #1 ใน



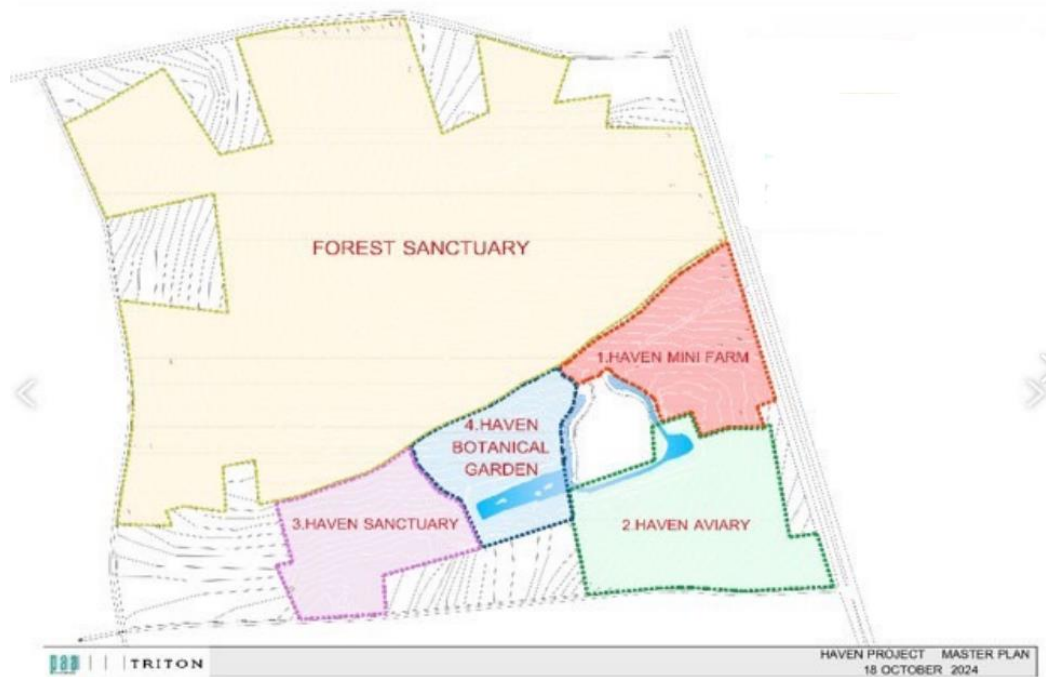
อนาคต เนื่องจากนายสตาวูร เดชะอุบลไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #1 แปลงดังกล่าว อนึ่ง นอกจากพื้นที่โดยรอบของที่ดิน #1 ซึ่งมีสภาพเป็นร่องน้ำขนาดใหญ่ กว้างประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร พื้นที่ส่วนใหญ่ของบ้านไร่เป็นพื้นที่ราบเรียบซึ่งปัจจุบันมีการใช้เพื่อการเพาะปลูกต้นยางพารา โดยบริษัทฯ มีแผนจะใช้พื้นที่โดยรอบของที่ดิน #1 ดังกล่าวเป็นสระน้ำและอาจมีการขุดสระน้ำเพิ่มเติมในพื้นที่สีฟ้าที่ระบุในแผนผังโครงการตามรูปภาพที่ 1 ด้านล่างนี้ (แต่ไม่รวมที่ดิน #2 ซึ่งรูปภาพที่ 1 ระบุเป็นพื้นที่สีฟ้า เนื่องจากเป็นที่ดินของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัดดังที่อธิบายในหมายเหตุ <sup>2/</sup>)

<sup>2/</sup> ที่ดิน #2 ดังที่ระบุในแผนภาพข้างต้น ซึ่งมีเนื้อที่ 5-1-81 ไร่ และมีสภาพเป็นหลุมลึกประมาณ 8 - 10 เมตร และกว้างเกือบเต็มพื้นที่ เป็นที่ดินของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (ซึ่งมีนายสตาวูร เดชะอุบล นายทอมมี เดชะอุบล และนายเบน เดชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45.00 ร้อยละ 27.58 และร้อยละ 27.42 ตามลำดับ) และมีที่ดินแปลงอื่นของบ้านไร่ ล้อมจนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ ดังนั้น เจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวอาจใช้สิทธิตามกฎหมายในการผ่านที่ดินของบ้านไร่ ออกไปสู่ทางสาธารณะได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้ซื้อที่ดิน #2 ในครั้งนี้ และไม่มีแผนที่จะซื้อที่ดิน #2 ในอนาคต เนื่องจากสภาพของที่ดินเป็นหลุมลึกประมาณ 8 - 10 เมตร เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ และบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #2 แปลงดังกล่าว

อนึ่ง ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วัตถุประสงค์สาธารณะ) ที่จัดทำโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ ราคาประเมินของที่ดินทั้ง 62 แปลงดังกล่าวมีมูลค่ารวมจำนวนทั้งสิ้น 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ตามลำดับ

ภายหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทภายหลังการทำการรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ภายใต้ชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป โดยโครงการดังกล่าวจะเป็นโครงการที่ใช้พลังงานบริสุทธิ์ในการดำเนินงาน รวมถึงดำเนินงานด้วยการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย (เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา รวมถึงการนำน้ำเสียไปใช้ระบบบำบัดเพื่อเก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) และการใช้รถยนต์ EV ในโครงการ เป็นต้น โดยบริษัทฯ มีแผนจะให้ผู้ประกอบการภายนอกเข้ามาลงทุน เช่น ติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคาและเรียกเก็บค่าไฟฟ้าจากโครงการในอัตราที่มีส่วนลด หรือนำรถยนต์ EV มาบริการผู้โดยสารในโครงการและแบ่งปันกำไรให้แก่บริษัทฯ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ยังคงอยู่ในระหว่างการเจรจาเบื้องต้นกับผู้ประกอบการภายนอก) และเน้นการสร้างถิ่นที่อยู่ที่อยู่ใกล้เคียงกับถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติให้แก่สัตว์และพรรณไม้ที่หลากหลาย ได้แก่ สัตว์ป่า เช่น ยีราฟในบริเวณ Haven Sanctuary และสัตว์ปีกในบริเวณ Haven Aviaries อีกทั้งมีฟาร์มขนาดเล็ก สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง และสวนดอกไม้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมอบความเพลิดเพลิน ความรู้ และการตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมให้แก่ผู้เข้าชมที่จะสามารถเดินสำรวจ ชิมอาหารหรือจักรยาน หรือใช้ยานพาหนะอื่น ๆ เช่น รถราง และเรือ เพื่อสัมผัสธรรมชาติในโครงการได้อย่างใกล้ชิด รวมถึงสามารถผ่อนคลายและรับประทานอาหารในร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิกมีดังนี้

รูปภาพที่ 1: แผนผังโครงการ



บริษัทฯ มีนโยบายในการรักษาพิชพรรณและสวนที่มีอยู่เดิมและตั้งใจที่จะรักษาพื้นที่สวนยางพาราในโซนป่า (Forest Sanctuary) ตามที่ระบุในรูปภาพข้างต้นนี้ ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการปรับภูมิทัศน์สำหรับโครงการ และทำให้บริษัทฯ สามารถ

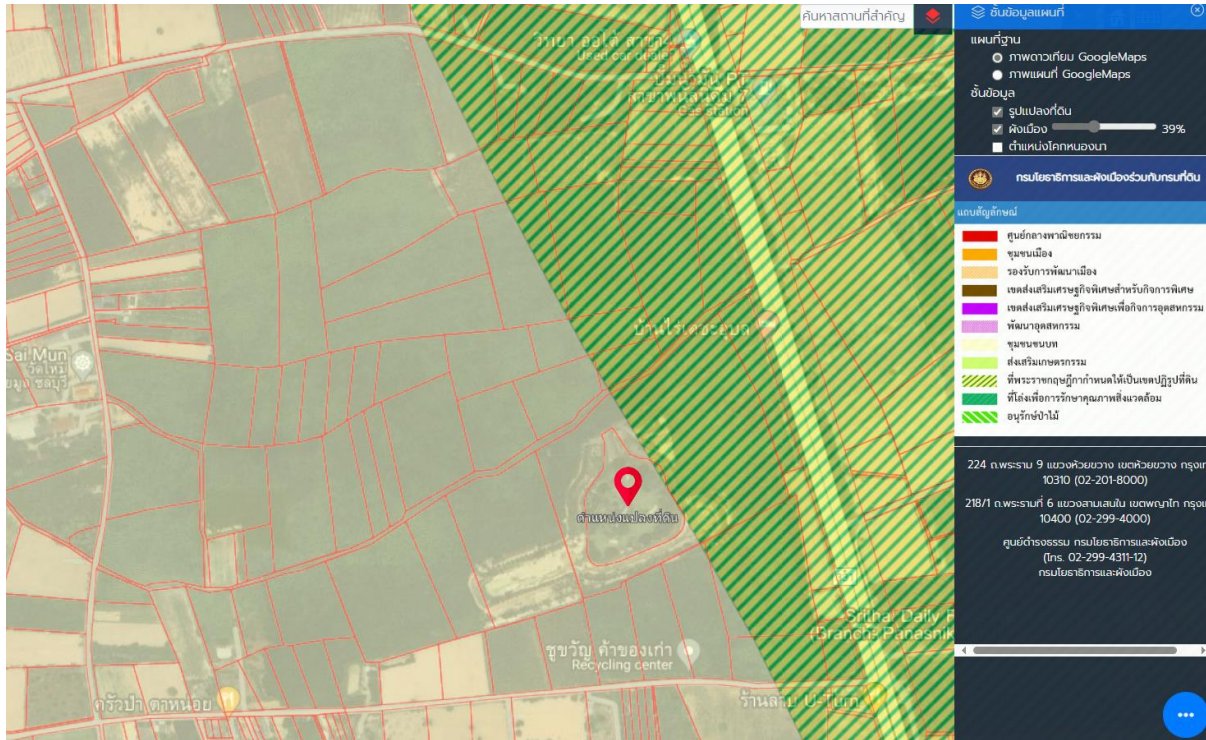
# TRITON

สร้างรายได้จากสวนยางพาราดังกล่าวได้ โดยภายหลังจากที่รายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ มีแผนที่จะดำเนินการให้บ้านไร่ ยังคงว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกที่บ้านไร่ว่าจ้างอยู่ ณ ปัจจุบันให้ช่วยดำเนินการต่าง ๆ เกี่ยวกับธุรกิจสวนยางพาราต่อไป เช่น การกรีดยางพารา และการจำหน่ายยางพารา เป็นต้น

บริษัทฯ คาดว่าโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ และสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต และคาดว่าจะใช้เวลาในการพัฒนาโครงการดังกล่าวประมาณ 3 ปีก่อนที่จะสามารถเปิดรับผู้เข้าชมได้ประมาณต้นปี 2571 โดยบริษัทฯ จะให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร่ (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการดังกล่าวอีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท ตามรายละเอียดในข้อ 9.

การพัฒนาโครงการตามแผนผังโครงการในรูปภาพที่ 1 ข้างต้น ประกอบด้วย (1) โซนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 57-0-65 ไร่ โดยจะมีสนามเด็กเล่นกลางแจ้งและลานจัดกิจกรรมด้วย (2) โซนสัตว์ปีก (Haven Aviary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 80-1-95 ไร่ (3) โซนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 53-2-69 ไร่ (4) โซนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden) และทางเดินต้นไม้ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 47-1-27 ไร่ และ (5) โซนป่า (Forest Sanctuary) ทางเดินป่า (Trekking/Bicycle Tracks) ลานจอดรถ และประตูทางเข้าโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 494-0-34.7 ไร่ โดยในแต่ละโซนจะมีการจัดตกแต่งสวนต้นไม้ สวนดอกไม้ น้ำพุ แอ่งน้ำ และ/หรือ ลำน้ำ โดยเงินลงทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท จะครอบคลุมการก่อสร้างและงานระบบในแต่ละโซน โดยรวมอาคารต่าง ๆ ร้านอาหาร ร้านค้า โรงเลี้ยงสัตว์ ประตูทางเข้า พื้นที่จอดรถ รวมถึงค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ อุปกรณ์ และยานพาหนะที่จะให้บริการ เช่น จักรยาน รถราง และเรือ เป็นต้น โดยแบ่งงบประมาณลงทุนเป็นดังนี้ (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานประติมากรรม ประมาณ 597.87 ล้านบาท (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประมาณ 124.41 ล้านบาท (4) ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ ประมาณ 60.00 ล้านบาท และ (5) ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) ประมาณ 43.40 ล้านบาท

รูปภาพที่ 2: รูปภาพจากระบบตรวจสอบผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรมโยธาธิการและผังเมือง



นอกจากนี้ แม้ว่าที่ดินบางส่วนตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ขบ. (สีเหลืองอ่อนดังที่ระบุในแผนภาพด้านบน) หรือ ประเภท ปก. (สีเหลืองมีเส้นทแยงสีเขียวดังที่ระบุในแผนภาพด้านบน) ก็ตาม การพัฒนาโครงการตามรายละเอียดดังที่ระบุในวรรคก่อนหน้า (กล่าวคือ การพัฒนาโครงการในส่วนของ (1) โซนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm) (2) โซนสัตว์ปีก (Haven Aviary) โซนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary) (4) โซนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden) และทางเดิน และ (5) โซนป่า (Forest Sanctuary) ทางเดินป่า (Trekking/Bicycle Tracks) ลานจอดรถ และประตูทางเข้าโครงการ) ไม่เข้าข่ายข้อห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อ 14 และข้อ 16 ของประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคเนื่องจากที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ป.ก. ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อนวันที่กฎหมายจะกำหนดให้ที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ป.ก.) บริษัทฯ จึงสามารถพัฒนาโครงการตามรายละเอียดที่ระบุในวรรคก่อนหน้านี้ได้

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าโครงการดังกล่าวมีความเป็นไปได้และสามารถดำเนินการได้จริง โดยหากโครงการสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20.4 ต่อปี และคาดว่าระยะเวลาที่ใช้ในการคืนทุนจากการลงทุน (Payback Period) จะอยู่ที่ประมาณ 5.17 ปีนับจากวันที่โครงการเริ่มเปิดดำเนินงานในเชิงพาณิชย์ในปี 2571

# TRITON

นอกจากนี้ ข้อมูลอื่นที่สำคัญของบ้านไร่ มีดังนี้

## 4.1. ข้อมูลทั่วไปของบ้านไร่

ชื่อบริษัท	บริษัท บ้านไร่เดชะอุบล จำกัด
ประเภทธุรกิจ	สวนยางพาราและปาล์ม
ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ไทย
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	6 สิงหาคม 2525
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105525028432
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	223/79 ถนนสรรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	467,607,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 4,676,070 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งชำระเต็มมูลค่าแล้ว
รายชื่อคณะกรรมการ	1. นายสดาวุธ เดชะอุบล 2. นางสาวหฤสส์ เดชะอุบล
รายชื่อผู้ถือหุ้น	1. บ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 4,676,068 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99996 2. นายสดาวุธ เดชะอุบล จำนวน 1 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.00002 3. นางสาวหฤสส์ เดชะอุบล จำนวน 1 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.00002

## 4.2. งบการเงินของบ้านไร่

(หน่วย: พันบาท)	2564 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	2565 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	2566 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	30 ก.ย. 2567 <sup>2/</sup> (งบภายใน)
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	134.50	111.69	137.63	23.07
ลูกหนี้อื่น	25.22	82.47	25.22	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	66.33	13.88	13.37	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	226.05	208.04	176.22	23.07
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	314,384.49	309,951.97	305,497.53	270,074.25 <sup>3/</sup>
สวนยางพาราและสวนปาล์ม	14,651.00	13,834.77	13,018.53	12,405.80
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	64.00	64.00	70.00	70.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	329,099.49	323,850.74	318,586.06	282,550.04
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>329,325.54</b>	<b>324,058.78</b>	<b>318,762.28</b>	<b>282,573.11</b>

# TRITON

(หน่วย: พันบาท)	2564 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	2565 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	2566 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	30 ก.ย. 2567 <sup>2/</sup> (งบภายใน)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,104.44	143.12	186.17	43.00
เงินกู้ยืม	30,000.00	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	20.27	13.51	25.64	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	32,124.72	156.63	211.81	43.00
เงินกู้ยืมกรรมการ	427,545.91	462,090.26	463,523.94	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	427,545.91	462,090.26	463,523.94	-
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>459,670.62</b>	<b>462,246.89</b>	<b>463,735.75</b>	<b>43.00</b>
ทุนจดทะเบียน	20,000.00	20,000.00	20,000.00	467,607.00
ทุนที่ชำระแล้ว	20,000.00	20,000.00	20,000.00	467,607.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(150,345.08)	(158,188.11)	(164,973.47)	(185,076.89)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>(130,345.08)</b>	<b>(138,188.11)</b>	<b>(144,973.47)</b>	<b>282,530.11</b>
<b>งบกำไรขาดทุน</b>				
รายได้รวม	6,674.07	7,687.81	6,718.73	4,812.17
ค่าใช้จ่ายรวม	12,906.47	13,675.98	13,504.08	24,915.60
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(8,782.41)	(7,843.03)	(6,785.35)	(20,103.42)

## หมายเหตุ

- 1/ งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 2/ งบการเงินภายในที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของบ้านไร่
- 3/ ประกอบด้วย ที่ดิน ส่วนปรับปรุงพื้นที่ และส่วนปรับปรุงภูมิทัศน์ รวมเท่ากับ 260,744,563 บาท และอาคาร ระบบสาธารณูปโภค และงานระหว่างก่อสร้าง รวมเท่ากับ 9,329,684 บาท ทั้งนี้ มูลค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบ้านไร่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เนื่องมาจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567

## 5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจะมีจำนวนไม่เกิน 2,290 ล้านบาท ดังรายละเอียดปรากฏตามข้อ 3.1 และ 3.2 ซึ่งประกอบด้วย (ก) มูลค่าของรายการ PP เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท และ (ข) เงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) อีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท ตามรายละเอียดในข้อ 9. โดยบริษัทฯ จะดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง ทั้งนี้ ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญา EBT เสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้รายการเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าวแล้ว

## 6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT จะเป็นหุ้นสามัญในบ้านไร่จำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ ทั้งนี้ บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง ซึ่งมีราคาประเมินทรัพย์สินเท่ากับ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ซึ่งประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิन्न ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วัตถุประสงค์สาธารณะ) ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ โดยมูลค่าตามบัญชีของที่ดินดังกล่าวตามที่ปรากฏในงบการเงินภายในที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของ บ้านไร่สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 มีจำนวนเท่ากับ 260,744,563 บาท (ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน ส่วนปรับปรุงพื้นที่ และส่วนปรับปรุงภูมิทัศน์) นอกจากนี้ หุ้นสามัญในบ้านไร่จำนวน 4,676,068 หุ้น มีมูลค่าทางบัญชีประมาณ 282,529,989 บาท (คำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้น 282,530,110 บาท x ร้อยละ 99.99996) และมีมูลค่าตามราคาประเมินของที่ดินประมาณ 1,875,779,678 - 1,900,863,737 บาท (คำนวณจาก 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท x ร้อยละ 99.99996)

## 7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ ใช้เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการ EBT จากราคาประเมินที่ดิน 62 แปลง ตามที่กล่าวถึงในข้อ 6. ข้างต้น โดยบริษัทฯ ได้เจรจาต่อรองกับบ้านไร่โฮลดิ้งจนได้ราคาในการทำรายการ EBT ไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินที่ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท เท่ากับร้อยละ 25.36 และร้อยละ 26.35 ตามลำดับ สำหรับเงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) อีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท บริษัทฯ ประเมินการจากวิศวกรที่มีประสบการณ์ของบริษัทฯ โดยได้ถอดแบบจากแผนโครงการที่ออกแบบโดยสถาปนิกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ออกแบบโครงการ

บริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP หุ้นละ 0.13 บาท ซึ่งมาจากการเจรจาต่อรองและตกลงระหว่างบริษัทฯ กับบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยเป็นราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น (หากแสดงทศนิยม 4 หลัก จะเท่ากับ 0.1251 บาทต่อหุ้น)

## 8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

บริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำรายการ EBT จะก่อให้เกิดผลประโยชน์ดังนี้

(1) เพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต

(2) เพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว และ

(3) เสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่บริษัทฯ ในฐานะองค์กรที่ประกอบธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้

นอกจากนี้ หากโครงการที่บริษัทฯ จะพัฒนาต่อไปสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับอัตราผลตอบแทน ตามที่กล่าวมาแล้วในข้อ 4. และการเข้าทำรายการ PP จะมีประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดีงโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด แต่ใช้วิธีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าตอบแทน ทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระทางการเงินสำหรับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะมีภาระทางการเงินในการจัดหาเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการ) และลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิม

## 9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์

บริษัทฯ จะดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บ้านไร่โฮลดีงตามรายละเอียดในข้อ 3. และบริษัทฯ จะให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร่ (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท ซึ่งจะส่งผลให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงจาก 1.94 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เป็น 0.70 เท่า ภายหลังจากเพิ่มทุนตามรายการ PP จำนวน 1,399,999,999.71 บาท และเปลี่ยนแปลงเป็น 1.10 เท่า หากมีการกู้ยืมเงินครบจำนวนและภายหลังจากเพิ่มทุนตามรายการ PP ทั้งนี้ หากบริษัทฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเช่นว่านี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญากู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากข้อมูลที่เปิดเผยไว้แล้วในสารสนเทศฉบับนี้ รวมถึงเงื่อนไขอื่นใดภายใต้สัญญากู้ยืมเงินที่อาจกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น ผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

นอกจากนี้ การลงทุนในโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ เนื่องจาก (ก) บริษัทฯ มีได้ใช้เงินสดในการจ่ายชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ให้แก่บ้านไร่โฮลดีง แต่ชำระโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และ (ข) บริษัทฯ มีแผนจะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังจากทำรายการ EBT และรายการ PP) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่งของข้อ 9. นี้ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่าบริษัทฯ น่าจะสามารถหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการได้ด้วยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด เนื่องจากราคาประเมินของที่ดินที่



# TRITON

จะมีการจำนองนั้นอยู่ในช่วง 1,875,780,480 บาท – 1,900,864,550 บาท ซึ่งเกินกว่าจำนวนเงินที่จำเป็นจะต้องใช้สำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาท อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถกู้ยืมเงินได้ ซึ่งมีโอกาสที่จะเกิดขึ้นค่อนข้างยาก บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน อาจระดมทุนจากแหล่งอื่น ๆ เช่น การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด หรือการออกหุ้นกู้ และ/หรือใช้รายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินที่ของบ้านไร่ เพื่อสนับสนุนโครงการ

อนึ่ง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่งและวรรคสองของข้อ 9. นี้ ยังมิได้เป็นที่สุดและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยบริษัทฯ และ/หรือ บ้านไร่อาจมิได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ทั้งจำนวน 890 ล้านบาท แต่อาจจะกู้ยืมเงินเพียงเท่าที่จำเป็นควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพื่อมิให้ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นก่อนการเปิดดำเนินการ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) มีจำนวนเกินกว่า 890 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ยังคงมี (ก) ค่าเผื่อเหลือเพื่อขาดจำนวน 43.40 ล้านบาทตามที่ระบุในข้อ 4. ซึ่งสามารถรองรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นก่อนการเปิดดำเนินการ เช่น ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใบอนุญาต และ (ข) ค่าเผื่อค่าก่อสร้างจำนวน 73.22 ล้านบาท ตามที่ระบุในข้อย่อย 2. ของข้อ 10.1 ซึ่งสามารถรองรับดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการได้บางส่วน เช่น ในกรณีที่บริษัทฯ หรือบ้านไร่กู้ยืมเงินจำนวน 200 – 400 ล้านบาท และทยอยเบิกเงินต้นตามงวดงานเป็นระยะเวลา 2.5 ปีในอัตราดอกเบี้ยจำนวนไม่เกินร้อยละ 6.52 ต่อปี (คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน) ดอกเบี้ยรวมจะมีจำนวนไม่เกิน 21.52 – 43.03 ล้านบาท ซึ่งจะยังคงอยู่ในค่าเผื่อค่าก่อสร้างดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะหาแหล่งเงินทุนสำหรับส่วนต่างที่เหลืออีกจำนวน 490 - 690 ล้านบาทจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือใช้รายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินที่ของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถหาเงินทุนได้ครบถ้วนทั้งจำนวน 890 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ โดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการมิให้เกินกว่าจำนวน 890 ล้านบาท

10. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล มิได้เข้าร่วมประชุมและมิได้มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาอนุมัติรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash) มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว เนื่องจากพิจารณาข้อมูลต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายและทางภาษี (Legal and Tax Due Diligence) แล้ว เห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าว และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนซึ่งมีรายละเอียดที่ระบุในข้อ 7. มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ ในระยะยาวตามเหตุผลดังที่ระบุในข้อ 8. ข้างต้น โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP เป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ อีกทั้งยังสะท้อนความต้องการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ จากนักลงทุน นอกจากนี้ รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีเงื่อนไขไม่ด้อยไปกว่ารายการที่ทำกับบุคคลภายนอก และบริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินทั้ง 62 แปลงผ่านการถือหุ้นในบ้านไร่ในราคาต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระเท่ากับร้อยละ 25.36 - 26.35 และแม้ว่าบริษัทฯ จะมีภาระดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการตามโครงการตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 9. บริษัทฯ จะยังมีเงินทุนหมุนเวียนซึ่งเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจที่ดำเนินงานอยู่ ณ ปัจจุบัน โดยการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมาย มีอำนาจในดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) เจริญข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา EBT (2) กำหนดและ/หรือแก้ไขรายละเอียดใด ๆ เพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการ EBT (3) ลงนามในสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ EBT ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง สัญญา EBT (4) ลงนามในเอกสารคำขออนุญาตต่าง ๆ รวมทั้งเอกสารและหลักฐานอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการ EBT ซึ่งรวมถึงติดต่อและยื่นคำขออนุญาต เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการ และ/หรือหน่วยงานที่มีอำนาจกำกับดูแลใด ๆ เช่น กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และ/หรือกรมสรรพากร กระทรวงการคลัง และ (5) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับรายการ EBT จนเสร็จการ รวมถึงแต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น

10.1 **การชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้ดำเนินการ**

บริษัทฯ ได้จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2567 ในวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567 เพื่อพิจารณาและชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้ดำเนินการตามหนังสือเลขที่ บจ. 306/2567 ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2567 ดังนี้

1. **แผนการพัฒนาและดำเนินโครงการดังกล่าวโดยสังเขป ความพร้อมของบริษัทฯ ในด้านเงินทุนและบุคลากร การขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สามารถเปิดโครงการได้ในปี 2571 ตามที่บริษัทฯ แจ้ง ประโยชน์และความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ของโครงการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เช่น ด้านฐานะการเงิน ผลประกอบการ กระแสเงินสด รวมถึงกำหนดการในการเปิดดำเนินการทั้งโครงการ**

1.1 **แผนการพัฒนาและดำเนินโครงการ**

บริษัทฯ เห็นความสำคัญของเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals) ของ

# TRITON

สหประชาชาติ (United Nations) โดยเฉพาะเป้าหมายต่าง ๆ เช่น สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี (Good Health and Well-being) การศึกษาที่มีคุณภาพ (Quality Education) ความเท่าเทียมทางเพศ (Gender Equality) น้ำสะอาดและสุขอนามัย (Clean Water and Sanitation) พลังงานสะอาดและราคาถูกลง (Affordable and Clean Energy) งานที่ดีและเศรษฐกิจที่เติบโต (Decent Work and Economic Growth) ลดความเหลื่อมล้ำ (Reduce Inequalities) เมืองและชุมชนที่ยั่งยืน (Sustainable Cities and Communities) และชีวิตบนบก (Life on Land) (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ <https://thailand.un.org/th/sdgs>) ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการ The Haven ตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนดังกล่าว โดยบริษัทฯ ต้องการสร้างประสบการณ์ที่ทรงคุณค่าอย่างยั่งยืน (Create Sustainable and Enriching Experience) ให้แก่ผู้เข้าชมทุกราย รักษาสิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติและชุมชน (Preserve Natural Environments and Local Communities) ส่งเสริมการอนุรักษ์วัฒนธรรม (Foster Cultural Appreciation) และสนับสนุนเศรษฐกิจในชุมชนผ่านการท่องเที่ยวที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม (Support Local Economies through Responsible Tourism Practices)

ภายหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทภายหลังการทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการ The Haven ต่อไป โดยโครงการดังกล่าวจะเป็นโครงการที่ใช้พลังงานบริสุทธิ์ในการดำเนินงาน รวมถึงดำเนินงานด้วยการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย (เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคารวมถึงการใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) และการใช้รถยนต์ EV ในโครงการ เป็นต้น) และเน้นการสร้างถิ่นที่อยู่ที่อยู่ใกล้เคียงกับถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติให้แก่สัตว์และพรรณไม้ที่หลากหลาย ได้แก่ สัตว์ป่า เช่น ยีราฟในบริเวณ Haven Sanctuary และสัตว์ปีกในบริเวณ Haven Aviaries อีกทั้งมีฟาร์มขนาดเล็ก สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง และสวนดอกไม้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมอบความเพลิดเพลิน ความรู้ และการตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมให้แก่ผู้เข้าชมที่จะสามารถเดินสำรวจ ชี้นำหรือจักรยาน หรือใช้ยานพาหนะอื่น ๆ เช่น รถราง และเรือ เพื่อสัมผัสธรรมชาติในโครงการได้อย่างใกล้ชิด รวมถึงสามารถผ่อนคลายและรับประทานอาหารในร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิกมีดังนี้

# TRITON

รูปภาพที่ 1: แผนผังโครงการ



บริษัทฯ คาดว่าโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเห็นในอนาคต และคาดว่าจะใช้เวลาในการพัฒนาโครงการดังกล่าวประมาณ 3 ปีก่อนที่จะสามารถเปิดรับผู้เข้าชมได้ ประมาณต้นปี 2571 โดยบริษัทฯ จะให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร่ (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการดังกล่าวอีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท

การพัฒนาโครงการตามแผนผังโครงการในรูปภาพที่ 1 ข้างต้น ประกอบด้วย (1) โซนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 57-0-65 ไร่ โดยจะมีสนามเด็กเล่นกลางแจ้งและลานจัดกิจกรรมด้วย (2) โซนสัตว์ปีก (Haven Aviary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 80-1-95 ไร่ (3) โซนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 53-2-69 ไร่ (4) โซนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden) และทางเดินต้นไม้ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 47-1-27 ไร่ และ (5) โซนป่า (Forest Sanctuary) ทางเดินป่า (Treking/Bicycle Tracks) ลานจอดรถ และประตูทางเข้าโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 494-0-34.7 ไร่ โดยในแต่ละโซนจะมีการจัดตกแต่งสวนต้นไม้ สวนดอกไม้ น้ำพุ แอ่งน้ำ และ/หรือ ลำน้ำ โดยเงินลงทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท จะครอบคลุมการก่อสร้างและงานระบบในแต่ละโซน โดยรวมอาคารต่าง ๆ ร้านอาหาร ร้านค้า โรงเลี้ยงสัตว์ ประตูทางเข้า พื้นที่จอดรถ รวมถึงค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ อุปกรณ์ และยานพาหนะที่จะให้บริการ เช่น จักรยาน รถราง และเรือ เป็นต้น โดยแบ่งงบประมาณลงทุนเป็นดังนี้ (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานประภูมิทัศน์ ประมาณ

597.87 ล้านบาท (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประมาณ 124.41 ล้านบาท (4) ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ ประมาณ 60.00 ล้านบาท และ (5) ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) ประมาณ 43.40 ล้านบาท

## 1.2 ความพร้อมในด้านเงินทุน บุคลากร และการขอใบอนุญาต

### 1.2.1 ความพร้อมในด้านเงินทุน

บริษัทฯ จะให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร่ (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท ซึ่งจะส่งผลให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงจาก 1.94 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เป็น 0.70 เท่า ภายหลังจากเพิ่มทุนตามรายการ PP จำนวน 1,399,999,999.71 บาท และเปลี่ยนแปลงเป็น 1.10 เท่า หากมีการกู้ยืมเงินครบจำนวนและภายหลังจากเพิ่มทุนตามรายการ PP ทั้งนี้ หากบริษัทฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเช่นว่านี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญากู้ยืมเงินเพิ่มเติม รวมถึงเงื่อนไขอื่นใดภายใต้สัญญากู้ยืมเงินที่อาจกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น ผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

นอกจากนี้ การลงทุนในโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ เนื่องจาก (ก) บริษัทฯ มีได้ใช้เงินสดในการจ่ายชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง แต่ชำระโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และ (ข) บริษัทฯ มีแผนจะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังจากทำรายการ EBT และรายการ PP) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่งของข้อ 1.2.1 นี้ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังกองสร้างแล้วเสร็จ) โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่าบริษัทฯ น่าจะสามารถหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการได้ด้วยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด เนื่องจากราคาประเมินของที่ดินที่จะมีการจำนองนั้นอยู่ในช่วง 1,875,780,480 บาท - 1,900,864,550 บาท ซึ่งเกินกว่าจำนวนเงินที่จำเป็นจะต้องใช้สำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาท อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถกู้ยืมเงินได้ ซึ่งมีโอกาสที่จะเกิดขึ้นค่อนข้างยาก บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน อาจระดมทุนจากแหล่งอื่น ๆ เช่น การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด หรือการออกหุ้นกู้ และ/หรือใช้รายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินที่ของบ้านไร่เพื่อสนับสนุนโครงการ

### 1.2.2 ความพร้อมในด้านบุคลากร

บริษัทฯ มีแผนงานด้านบุคลากรที่ชัดเจนโดยมีประธานเจ้าหน้าที่บริหารทำหน้าที่ควบคุมดูแลบุคลากรทั้งหมด และสามารถแบ่งงานการบริหารงานบุคลากรออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ (1) งานด้านการออกแบบ ซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้าง MANDAI GLOBAL PTE. LTD.<sup>27</sup> ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญระดับสากลและมีประสบการณ์ในการออกแบบโครงการต่าง ๆ ในประเทศสิงคโปร์และ

<sup>27</sup> Mandai Global Pte. Ltd. อยู่ในกลุ่ม Mandai Wildlife Group (หรือบริษัท Wildlife Reserves Singapore Pte. Ltd. (WRS)) เป็นผู้บริหาร Singapore Zoo, Night Safari, Bird Paradise (เดิมชื่อ Jurong Bird Park), River Wonders (เดิมชื่อ River Safari) และ Rainforest Wild ในประเทศสิงคโปร์ โดย Wildlife Parks ที่ Mandai บริหารได้รับ

ในต่างประเทศที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการ เช่น Bird Paradise และ Rainforest ในประเทศสิงคโปร์ และ Sanctuary @ Pairi Daiza ในประเทศเบลเยียม Tianfu Zoo and Botanical Garden ในประเทศจีน และ Tashkent Bird Park ในประเทศอุซเบกิสถาน เป็นต้น ให้เข้ามาดำเนินการงานออกแบบภูมิทัศน์ (Landscape) การจัดสวน (Gardening) และงานสถาปัตยกรรม (Architecture) ร่วมกับวิศวกรของบริษัทฯ และสถาปนิกที่ปรึกษาของบริษัทฯ (2) งานด้านการก่อสร้าง โดยบริษัทฯ จะมอบหมายให้บริษัทย่อยซึ่งมีความชำนาญ และมีความพร้อมด้านบุคลากรเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างและดูแลการก่อสร้างในโครงการนี้ และ (3) งานด้านการบริหารโครงการ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศที่มีความชำนาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการให้เข้ามาบริหารโครงการโดยตรงเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือใกล้จะแล้วเสร็จ โดยค่าใช้จ่ายตามข้อ (1) และ (2) ของข้อ 1.2.2 นี้ รวมเป็นส่วนหนึ่งของงบประมาณลงทุนในส่วนอาคารสิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท แล้วแต่ค่าใช้จ่ายตามข้อ (3) ของข้อ 1.2.2 นี้ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

## 1.2.3 ความพร้อมในด้านการขอใบอนุญาต

---

การรับรองจาก European Association of Zoos and Aquaria (EAZA) และ Zoo and Aquarium Association of Australasia (ZAA)

Wildlife Reserves Singapore Pte. Ltd. (WRS) ถือหุ้นใหญ่โดย Temasek Holdings (Private) Limited

นอกจากนี้ Mandai เป็นสมาชิกของ Southeast Asian Zoo and Aquarium Association (SEAZA) และ World Association of Zoos and Aquariums (WAZA)

Mandai ได้ก่อตั้งทีมออกแบบมาตั้งแต่ปี 2556 โดยทีมออกแบบมีผลงานโดยสรุป ดังนี้

- **Bird Paradise, Singapore:** งานเกี่ยวกับ Concept Design, Schematic up to Detail Design, Construction (2016 – 2023)
- **Rainforest Wild North, Singapore:** งานเกี่ยวกับ Concept Design, Schematic up to Detail Design, Construction (2016 – 2024)
- **Rainforest Wild South, Singapore:** งานเกี่ยวกับ Concept Design, Schematic up to Detail Design, Construction (2016 – 2025)
- **Sanctuary @ Pairi Daiza, Belgium:** งานเกี่ยวกับ Masterplan, Concept & Schematic Design (2020 – 2021)
- **Tianfu Zoo and Botanical Garden, China:** งานเกี่ยวกับ Pre-concept Design & Masterplan (2022 – 2023)
- **Misaki Life Experience, Japan:** งานเกี่ยวกับ Masterplan, Pre-concept Design, Schematic up to Detail Design (2023)
- **Tashkent Bird Park, Uzbekistan:** งานเกี่ยวกับ Zoning Plan, Animal Collection, Pre-concept Design (2023)

(ที่มา: Mandai Presentation (Design Consultancy) และ <https://www.mandai.com>)

บริษัทฯ ได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะกิจขึ้นมาเพื่อศึกษาข้อมูลและจัดเตรียมข้อมูลต่างๆ ให้พร้อมกับการยื่นขอใบอนุญาตที่โครงการจำเป็นต้องมีสำหรับประกอบธุรกิจ อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาข้อมูลในเบื้องต้น พื้นที่ของโครงการสามารถรองรับการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ได้

### 1.3 ประโยชน์และความเสี่ยงของโครงการ

#### 1.3.1 ประโยชน์ของโครงการ

(1) เพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะสังเกตเห็นในอนาคต

(2) เพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว และ

(3) เสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่บริษัทฯ ในฐานะองค์กรที่ประกอบธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้

นอกจากนี้ หากโครงการที่บริษัทฯ จะพัฒนาต่อไปสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20.4 ต่อปี และคาดว่าระยะเวลาที่ใช้ในการคืนทุนจากการลงทุน (Payback Period) จะอยู่ที่ประมาณ 5.17 ปีนับจากวันที่โครงการเริ่มเปิดดำเนินงานในเชิงพาณิชย์ในปี 2571 นอกจากนี้ การเข้าทำรายการ PP จะมีประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดีงโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด แต่ใช้วิธีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าตอบแทน ทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระทางการเงินสำหรับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะมีภาระทางการเงินในการจัดหาเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการ) และลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิม อีกทั้งโครงการดังกล่าว ซึ่งตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จะช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวและพัฒนาเศรษฐกิจให้แก่พื้นที่และชุมชนใกล้เคียงอีกด้วย

#### 1.3.2 ความเสี่ยงของโครงการ

##### (1) การไม่สามารถหาเงินทุนในการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการ

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถหาเงินทุนในการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการได้ หรือหาเงินทุนได้ในจำนวนที่ไม่เพียงพอ โครงการอาจไม่สำเร็จ หรืออาจสำเร็จล่าช้ากว่าที่กำหนด หรือบริษัทฯ อาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นและให้บริษัทฯ เริ่มสามารถรับรู้รายได้จากโครงการภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือบริษัทฯ อาจต้องระดมทุนหรือกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนอื่นใดเพิ่มเติมเพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการ เป็นต้น

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีความเห็นว่าผลกระทบดังกล่าวอาจเกิดขึ้นได้ยาก เนื่องจากบริษัทฯ สามารถนำที่ดินบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ หรือทรัพย์สินอื่นใดของบริษัทฯ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินได้โดยผู้ให้กู้ยืมเงินไม่น่าจะมีประเด็นในการรับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นหลักประกันเพราะราคาประเมินของที่ดินจำนวน 62 แปลงตามรายงานการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินมีจำนวนเท่ากับ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ซึ่งประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นท์ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ สูงกว่ามูลค่าของเงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาท ตามรายละเอียดในข้อ 1.1 และ 1.2.1

(2) การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด

ในกรณีที่การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด โดยอาจมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องผิดสัญญา บริษัทฯ จะยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการจนกว่าโครงการจะสามารถเปิดดำเนินการได้ ในขณะที่บริษัทฯ อาจยังคงมีภาระค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย ตลอดจนค่าเสียหายในกรณีที่บริษัทฯ เป็นผู้ผิดสัญญา (หากมี) และ/หรือ อาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นโดยเร็วที่สุด ในกรณีนี้ บริษัทฯ อาจต้องระดมทุนหรือกู้ยืมเงินจากผู้ออกหุ้น หรือนักลงทุนอื่นใดเพิ่มเติมเพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ และ/หรือ เพื่อรองรับภาระที่เพิ่มขึ้นเช่นว่านี้ เป็นต้น

สำหรับเหตุที่การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด เนื่องมาจากการก่อสร้างโครงการ บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ ดำเนินการก่อสร้างบางส่วนเอง และว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างส่วนที่เหลือแบบ Lump Sum Turnkey เพื่อควบคุมค่าก่อสร้างและระยะเวลาก่อสร้างให้อยู่ภายในงบประมาณและระยะเวลาที่กำหนด

(3) การไม่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบอนุญาตล่าช้า

ในกรณีที่บ้านไร่ (ซึ่งจะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไม่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบอนุญาตล่าช้าที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการหรือการพัฒนาโครงการ เช่น ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตให้จัดตั้งและดำเนินกิจการสวนสัตว์สาธารณะ เป็นต้น จะส่งผลให้โครงการไม่สามารถเปิดดำเนินการได้หรือเปิดดำเนินการได้ล่าช้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน และ/หรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการศึกษาข้อมูลและการวางแผนเกี่ยวกับการขอใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นการล่วงหน้าเพื่อลดโอกาสในการเกิดความเสียหายนี้ และควบคุมให้โครงการสามารถเปิดดำเนินการได้ภายในงบประมาณและระยะเวลาที่กำหนด

1.4 กำหนดการในการเปิดดำเนินการทั้งโครงการ

ตามแผนงานที่บริษัทฯ กำหนดไว้ บริษัทฯ จะเริ่มงานก่อสร้างประมาณกลางปี 2568 และจะใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 2.5 ปี เนื่องจากงานส่วนใหญ่จะเป็นงานปรับภูมิทัศน์และอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการมิใช่อาคารสูง หรืออาคารที่มีขนาดใหญ่พิเศษ อีกทั้งสระน้ำส่วนใหญ่ในโครงการได้มีการขุดไว้ก่อนหน้าโดยบ้านไร่แล้ว ซึ่งจะช่วยให้ประหยัดเวลาได้พอสมควร ดังนั้น บริษัทฯ คาดว่าการขอใบอนุญาตและการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการน่าจะสามารถดำเนินการได้โดยไม่ชักช้าและบริษัทฯ จะสามารถเปิดดำเนินการทั้งโครงการได้ประมาณช่วงต้นปี 2571

2. เงินทุนในการพัฒนาโครงการไม่เกิน 890 ล้านบาท ครอบคลุมเพียงพอที่จะสามารถพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามกำหนดการข้างต้นหรือไม่ ยังต้องมีค่าใช้จ่ายอื่นอีกหรือไม่ เช่น ค่าที่ปรึกษา ค่าผู้เชี่ยวชาญ ค่าใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ค่ารั้วถนนสิ่งปลูกสร้างเดิมบนที่ดิน เป็นต้น



คณะกรรมการบริษัทขอเรียนว่า บริษัทฯ ได้ริเริ่มแนวคิดเกี่ยวโครงการมาเป็นเวลาเกินกว่า 1 ปี โดยโครงการได้ผ่านการทบทวนและปรับปรุงให้เหมาะสมอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ที่บริษัทฯ จัดทำขึ้น และการออกแบบโครงการก็ได้ผ่านการทบทวนและปรับปรุงหลายครั้งภายหลังการหารืออย่างเข้มข้นกับผู้ออกแบบโครงการตามทีระบุในข้อ 1.2.2 (Mandai Global Pte. Ltd.) เพื่อให้ได้ผลตอบแทนของโครงการตามที่บริษัทฯ ต้องการ โดยฝ่ายจัดการได้ชี้แจงต่อคณะกรรมการบริษัทว่าเงินทุนในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890 ล้านบาทดังที่อธิบายในข้อ 1.1 ได้มีการตั้งค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) ไว้แล้วจำนวน 43.40 ล้านบาท โดยงบลงทุนส่วนที่เหลือได้แก่ (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประมาณ 124.41 ล้านบาท และ (4) ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ ประมาณ 60.00 ล้านบาท

สำหรับงบลงทุนใน (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท และ (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ (ไม่รวมรถจักรยานและเรือ) ประมาณ 123.31 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 785.50 ล้านบาท แบ่งเป็น (ก) ค่าก่อสร้างจำนวน 665.68 ล้านบาท จากการถอดแบบโครงการโดยทีมงานสถาปนิกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ถอดแบบโครงการ โดยทีมงานสถาปนิกได้อ้างอิงข้อมูลจากบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ที่มา: <https://vat.or.th/บัญชีราคามาตรฐานค่าก่อสร้าง/>) และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัทฯ กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยแล้ว (ข) ภาษีมูลค่าเพิ่มของค่าก่อสร้างจำนวน 46.60 ล้านบาท และ (ค) ค่าเผื่อค่าก่อสร้างที่ประเมินโดยทีมงานสถาปนิกจำนวน 73.22 ล้านบาท เพื่อให้ครอบคลุมในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างหรือค่าแรงเพิ่มสูงขึ้นด้วย

ด้วยเหตุนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าเงินทุนในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890 ล้านบาทดังที่อธิบายในข้อ 1.1 ครบถ้วนเพียงพอที่จะสามารถพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามกำหนดการข้างต้นแล้ว โดยครอบคลุมการก่อสร้างและงานระบบใน 5 โซนของโครงการ รวมส่วนปรับปรุงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานปรับภูมิทัศน์ เครื่องจักรและอุปกรณ์ ยานพาหนะที่จะให้บริการ ประตูทางเข้า พื้นที่จอดรถ ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ และค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด โดยจะไม่มีค่าที่ปรึกษา ค่าผู้เชี่ยวชาญ หรือค่าเรือถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมบนที่ดินเพิ่มขึ้นมาอีก นอกจากนี้ ค่าใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องได้รวมอยู่ในค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด ประมาณ 43.40 ล้านบาท แล้ว

### 3. การเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าตอบแทนให้แก่บ้านไรโซลตั้งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุมในบริษัทฯ หรือไม่ อย่างไร

การเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าตอบแทนให้แก่บ้านไรโซลตั้งไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุมในบริษัทฯ เนื่องจากนางสาวหลุยส์ เตชะอุบลยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะกรรมการหรือผู้บริหารตามเดิม ในขณะที่นายสตาร์ เตชะอุบล และนายทรงชัย อัจฉริยะวิทย์ชัย (ซึ่งมิใช่บุคคลที่กระทำการร่วมกันหรือบุคคลตามมาตรา 258 ของกันและกัน หรือบุคคลอื่นใดที่ถือหุ้นในบริษัทฯ) จะไม่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หรือ สามารถควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการของบริษัทฯ หรือสามารถควบคุมผู้ซึ่งรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย การจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้ปฏิบัติตามคำสั่งของตนในการกำหนด

นโยบาย การจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ และเม้านายสตาจูด เตชะอุบลจะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและหนึ่งในกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ โดยนายสตาจูด เตชะอุบลและนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล จะต้องลงนามร่วมกับกรรมการรายอื่นหนึ่งรายพร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ก็ตาม กรณีดังกล่าวไม่สามารถทำให้นายสตาจูด เตชะอุบลควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามคำสั่งของตนได้อย่างเบ็ดเสร็จ

#### 4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อความเป็นไปได้ในการเปิดดำเนินการในปี 2571 และความเสี่ยงของโครงการดังกล่าว

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณากำหนดการในการเปิดดำเนินการทั้งโครงการตามรายละเอียดในข้อ 1.4 แล้วเห็นว่าฝ่ายจัดการได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการมาแล้วเป็นอย่างดี ดังนั้น ถ้าหากไม่มีปัจจัยใด ๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการตามกำหนดการดังกล่าว การเปิดดำเนินการในปี 2571 ย่อมมีความเป็นไปได้ นอกจากนี้ ฝ่ายจัดการได้เสนอให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณารiskต่าง ๆ โครงการดังระบุในข้อ 1.3.2 ซึ่งได้แก่ การไม่สามารถหาเงินทุนในการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการ การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด และการไม่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบอนุญาตล่าช้า ก่อนที่จะเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าแนวทางและแผนการในการลดและ/หรือบริหารความเสี่ยงโครงการแบ่งออกเป็น 3 เรื่องหลัก ๆ ดังนี้

##### 4.1 การไม่สามารถหาเงินทุนในการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการ

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถหาเงินทุนในการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการได้ หรือหาเงินทุนได้ในจำนวนที่ไม่เพียงพอ โครงการอาจไม่สำเร็จ หรืออาจสำเร็จล่าช้ากว่าที่กำหนด หรือบริษัทฯ อาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นและให้บริษัทฯ เริ่มสามารถรับรู้รายได้จากโครงการภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือบริษัทฯ อาจต้องระดมทุนหรือกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนอื่นใดเพิ่มเติมเพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการ เป็นต้น

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีความเห็นว่าผลกระทบดังกล่าวอาจเกิดขึ้นได้ยาก เนื่องจากบริษัทฯ สามารถนำที่ดินบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ หรือทรัพย์สินอื่นใดของบริษัทฯ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินได้โดยผู้ให้กู้ยืมเงินไม่น่าจะมีประเด็นในการรับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นหลักประกันเพราะราคาประเมินของที่ดินจำนวน 62 แปลงตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีจำนวนเท่ากับ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ซึ่งประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ สูงกว่ามูลค่าของเงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาท ตามรายละเอียดในข้อ 1.1 และ 1.2.1

##### 4.2 การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด

ในกรณีที่การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด โดยอาจมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องผิดสัญญา บริษัทฯ จะยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการจนกว่าโครงการจะสามารถเปิดดำเนินการได้ ในขณะที่บริษัทฯ อาจยังคงมีภาระค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย ตลอดจนค่าเสียหายในกรณีที่บริษัทฯ เป็นผู้ผิดสัญญา (หากมี) และ/หรือ อาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นโดยเร็วที่สุด ในกรณีนี้ บริษัทฯ อาจต้องระดมทุนหรือกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนอื่นใด

เพิ่มเติมเพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ และ/หรือ เพื่อรองรับภาระที่เพิ่มขึ้นเช่นว่านี้ เป็นต้น

สำหรับเหตุที่การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด เนื่องมาจากการก่อสร้างโครงการ บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ ดำเนินการก่อสร้างบางส่วนเอง และว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างส่วนที่เหลือแบบ Lump Sum Turnkey เพื่อควบคุมค่าก่อสร้างและระยะเวลาก่อสร้างให้อยู่ภายในงบประมาณและระยะเวลาที่กำหนด

#### 4.3 การไม่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบอนุญาตล่าช้า

ในกรณีที่บ้านไร่ (ซึ่งจะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไม่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบอนุญาตล่าช้าที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการหรือการพัฒนาโครงการ เช่น ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตให้จัดตั้งและดำเนินกิจการสวนสัตว์สาธารณะ เป็นต้น จะส่งผลให้โครงการไม่สามารถเปิดดำเนินการได้หรือเปิดดำเนินการได้ล่าช้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน และ/หรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการศึกษาข้อมูลและการวางแผนเกี่ยวกับการขอใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นการล่วงหน้าเพื่อลดโอกาสในการเกิดความเสี่ยงนี้ และควบคุมให้โครงการสามารถเปิดดำเนินการได้ภายในงบประมาณและระยะเวลาที่กำหนด

ดังนั้น สรุปได้ว่าแผนงานและแนวทางบริหารความเสี่ยงมีความสมเหตุสมผล คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำกับให้ฝ่ายจัดการใช้ความระมัดระวังสอดส่องในการพัฒนาโครงการและบริหารความเสี่ยงตามแนวทางและแผนการในการลดและ/หรือบริหารความเสี่ยงโครงการดังกล่าว

#### 5. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือไม่ อย่างไร

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบขอเรียนว่า บริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษากฎหมายที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์เพื่อช่วยเหลือบริษัทฯ ในการเข้าทำรายการ และคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP แล้ว เห็นว่าเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อาทิ (1) หลักเกณฑ์เรื่องรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศ MT (2) หลักเกณฑ์เรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน (3) หลักเกณฑ์เรื่องเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และ (4) หลักเกณฑ์เรื่องการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามประกาศ Whitewash เป็นต้น อีกทั้งบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลการเข้าทำรายการ EBT ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบถ้วนในสาระสำคัญตามที่ประกาศ MT กำหนดแล้ว โดยได้เปิดเผยข้อมูลครอบคลุมถึงเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ
2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง
3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดของรายการ
4. รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา (ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั่วไปของบ้านไร่ และงบการเงินของบ้านไร่)
5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา
7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ
9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์
10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท
11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ เนื่องจากรายการ EBT มีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.73 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ (1) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ (2) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และ (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาต่อไป ในกรณีนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปิตอล จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้จัดส่งร่างหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567 และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ส่งร่างความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณาแล้วเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2567 และขณะนี้อยู่ในระหว่างการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลตามข้อสังเกตของสำนักงาน ก.ล.ต.

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นสอดคล้องกับตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าโครงการ The Haven เป็นรายการที่มีขนาดใหญ่ ใช้เงินลงทุนสูง และมีลักษณะธุรกิจและความเสี่ยงแตกต่างจากธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ ดังนั้นเพื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีเวลาเพิ่มเติมในการพิจารณาสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นสมควรเลื่อนการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ออกไปเป็นวันที่ 9 มกราคม 2568 เวลา 14.00 น. โดยจะยังคงจัดการประชุมในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น และยังคงกำหนดให้วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date) โดยมีระเบียบวาระการประชุมตามเดิมดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567
- วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน
- วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีมติมอบหมายให้ประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายมีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งรวมถึงการออกหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงวัน เวลา สถานที่และรายละเอียดอื่น ๆ ของการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ตามที่เห็นว่าเป็น จำเป็น หรือตามความเหมาะสมและสมควร ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้

## 10.2 การชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ขอให้ดำเนินการ

บริษัทฯ ได้จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2567 ในวันที่ 9 ธันวาคม 2567 เพื่อพิจารณาและชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ขอให้ดำเนินการตามหนังสือ เลขที่ ก.ล.ต.จท.-1.5118/2567 ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2567 ดังนี้

1. **ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งที่ดินผืนขนาดใหญ่ในขณะที่บริษัทฯ ใช้พื้นที่เพียงบางส่วนในการพัฒนาโครงการ The Haven และการทำธุรกรรมเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นหรือไม่อย่างไร**

บริษัทฯ ขอเรียนว่า**การรับโอนกิจการทั้งหมด**จากบ้านไร่โฮลด์ดิ้งซึ่งถือหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ ซึ่งถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา นั้น **จะทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวในราคาที่มีความคุ้มค่าเป็นอย่างยิ่งเพราะราคาประเมินของที่ดินจำนวน 62 แปลงตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีจำนวนเท่ากับ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท** ซึ่งประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลินนี ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ **ในขณะที่บริษัทฯ สามารถชำระค่าตอบแทนโดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) เพียงเท่านั้น** ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินที่ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท เท่ากับร้อยละ 25.36 และร้อยละ 26.35 ตามลำดับ

นอกจากนี้ ในทางบัญชี บริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนของที่ดินของบ้านไร่ ในงบการเงินของบริษัทฯ ที่ราคา 1,399,999,999.71 บาท และในกรณีที่บริษัทฯ เลือกว่าจะตีราคาทรัพย์สินใหม่ ตามข้อ 39 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์<sup>28</sup> บริษัทฯ จะรับรู้ “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” จำนวน 475,780,480.29 บาท (คำนวณจาก 1,875,780,480 - 1,399,999,999.71 บาท) ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นในจำนวนเดียวกัน ซึ่งจะส่งผลดีต่อบริษัทฯ ทำให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ของบริษัทฯ ลดลงดังนี้

<sup>28</sup> มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ข้อ 39 ระบุว่า “หากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่ทำให้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นเพิ่มขึ้น กิจการต้องรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมไปยังส่วนของเจ้าของภายใต้หัวข้อ “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อย่างไรก็ตาม กิจการต้องรับรู้ส่วนเพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้ในกำไรหรือขาดทุนไม่เกินจำนวนที่ตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวลดลงในอดีตและเคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน”

หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)	30 มิ.ย. 2567	ภายหลังการเพิ่มทุน PP	หากมีการกู้ยืมเงินครบจำนวน และภายหลังการเพิ่มทุน PP
กรณีไม่ตีราคาทรัพย์สินใหม่	1.94	0.70	1.10
กรณีตีราคาทรัพย์สินใหม่ (ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 475.78 ล้านบาท)	1.21	0.57	0.91

อย่างไรก็ดี หากแม้ว่าบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องขายที่ดินบางส่วนที่ได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT (ซึ่งบริษัทฯ มิได้มีแผนการแต่อย่างใด) ก็มีความเป็นไปได้สูงกว่าบริษัทฯ จะสามารถทำกำไรได้จากการขายดังกล่าว เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงสามารถแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อให้ขายให้ได้กำไรในอัตราที่สูงที่สุดที่จะสามารถทำได้ในขณะนั้น ๆ อีกด้วย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอเน้นว่าโครงการ The Haven ประกอบด้วยพื้นที่ทั้งหมด 5 โชน ได้แก่ (1) โชนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 57-0-65 ไร่ (2) โชนสัตว์ปีก (Haven Aviary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 80-1-95 ไร่ (3) โชนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 53-2-69 ไร่ (4) โชนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden) และทางเดินต้นไม้ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 47-1-27 ไร่ และ (5) โชนป่า (Forest Sanctuary) ทางเดินป่า (Trekking/Bicycle Tracks) ลานจอดรถ และประตูทางเข้าโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 494-0-34.7 ไร่ โดย**โครงการจำเป็นต้องมีลานจอดรถเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวหรือผู้มาเยี่ยมชม ฉะนั้น บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องใช้พื้นที่ในโชนที่ 5 นี้เพื่อการดังกล่าว และบริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์ของพื้นที่ปัจจุบันที่เป็นสวนยางพาราเพื่อใช้เป็นโชนป่า (Forest Sanctuary) และทางเดินป่า (Trekking/Bicycle Tracks) เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการสร้างจุดขายให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินเล่นหรือขี่จักรยานในพื้นที่ที่มีลักษณะคล้ายกับป่าโปร่งตามธรรมชาติ แต่ยังคงอยู่ในบริเวณที่มีรั้วรอบขอบชิดและมีการบำรุงดูแลรักษาเป็นอย่างดีเพื่อให้นักท่องเที่ยวรู้สึกปลอดภัยในขณะที่เดินเล่นหรือขี่จักรยานในพื้นที่ดังกล่าว** อีกทั้งบริษัทฯ ยังสังเกตเห็นได้ว่าสามารถนำพื้นที่โชนป่า (Forest Sanctuary) ดังกล่าวไปจัดกิจกรรมต่าง ๆ ที่สามารถสร้างรายได้และทำให้ประชาชนสามารถใกล้ชิดกับธรรมชาติได้ในขณะเดียวกัน เช่น การจัดกิจกรรมแข่งขันวิ่งหรือปั่นจักรยาน การจัดค่ายอนุรักษ์ธรรมชาติ เป็นต้น

**คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีว่าจำนวนหุ้นสามัญที่บริษัทฯ จะออกให้แก่บุคคลในวงจำกัดเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิมอย่างมีนัยสำคัญ แต่ด้วยเหตุผลดังที่อธิบายข้างต้น ประกอบกับประโยชน์อื่น ๆ ที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ EBT (เช่น (1) เพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะมองเห็นในอนาคต (2) เพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว และ (3) เสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่บริษัทฯ ในฐานะองค์กรที่ประกอบธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้) และ**อีกทั้งหากโครงการที่บริษัทฯ จะพัฒนาต่อไปสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาด****

ว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20.4 ต่อปี และคาดว่าระยะเวลาที่ใช้ในการคืนทุนจากการลงทุน (Payback Period) จะอยู่ที่ประมาณ 5.17 ปีนับจากวันที่โครงการเริ่มเปิดดำเนินงานในเชิงพาณิชย์ในปี 2571 คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าการทำธุรกรรมเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นแล้ว

2. เหตุใดบริษัทฯ จึงไม่มีอำนาจในการเจรจาต่อรองเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินทั้งผืน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีข้อจำกัดในการใช้ที่ดินได้อย่างเต็มที่ และเงื่อนไขหรือข้อตกลงดังกล่าวเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม

บริษัทฯ ขอเรียนว่าบริษัทฯ เห็นว่าที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT มีความเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ และบริษัทฯ ได้ใช้อำนาจในการเจรจาต่อรองเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวในราคาที่มีความคุ้มค่าต่อบริษัทฯ ดังที่ได้อธิบายในข้อ 1. ข้างต้นแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่เห็นความจำเป็นในการได้มาซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ อีก นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นว่าภาระจำยอมที่มีให้แก่ที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ มิได้ส่งผลกระทบต่อในเชิงลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการพัฒนาหรือการดำเนินงานของโครงการตามความมุ่งหมายของบริษัทฯ แต่อย่างใด เนื่องจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในลักษณะของบ้านพักตากอากาศ จึงมิได้มีการใช้งานถนนหรือทางเข้าออกเป็นประจำจนจะรบกวนการพัฒนาหรือการดำเนินงานของโครงการ ประกอบกับที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะสามารถเข้าออกได้โดยทางทิศเหนือของที่ดินเท่านั้น ด้านทิศตะวันออก ทิศตะวันตก และทิศใต้เป็นร่องน้ำขนาดใหญ่กว้างประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร จึงเป็นการแบ่งสัดส่วนออกจากกันโดยชัดเจน และไม่เป็นการรบกวนซึ่งกันและกันระหว่างที่ดินของโครงการ และที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

อนึ่ง สำหรับประเด็นว่าเงื่อนไขหรือข้อตกลงดังกล่าวเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม นั้นโปรดพิจารณาประโยชน์ของการเข้าทำรายการตามคำชี้แจงในข้อ 1. ข้างต้น

3. ข้อจำกัดทางกฎหมายในการใช้ประโยชน์ในที่ดินมีผลกระทบต่อแผนการพัฒนาโครงการ The Haven หรือไม่ อย่างไร และบริษัทฯ ได้ทำการศึกษา หรือการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ในเรื่องดังกล่าว รวมถึงการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ของการพัฒนาโครงการก่อนที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติอนุมัติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือไม่ อย่างไร

บริษัทฯ ขอเรียนว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบ้านไร่โฮลด์ซิงและบ้านไร่ รวมถึงที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT โดยที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และตรวจสอบสถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของบ้านไร่ โดยที่ปรึกษาทางภาษีของบริษัทฯ รวมถึงได้ดำเนินการ (ก) ออกแบบโครงการ โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้าง Mandai Global Pte. Ltd.<sup>29</sup> ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญระดับสากลและมีประสบการณ์ในการออกแบบโครงการต่าง ๆ ในประเทศสิงคโปร์และในต่างประเทศที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการ เช่น Bird Paradise และ Rainforest ในประเทศสิงคโปร์ และ Sanctuary @ Pairi Daiza ในประเทศเบลเยียม Tianfu Zoo and Botanical Garden ในประเทศจีน และ Tashkent Bird Park ในประเทศอุซเบกิสถาน เป็นต้น ให้เข้ามาดำเนินการงานออกแบบภูมิทัศน์ (Landscape) การจัดสวน (Gardening) และงานสถาปัตยกรรม (Architecture) ร่วมกับวิศวกรของบริษัทฯ และสถาปนิกที่ปรึกษาของบริษัทฯ และ (ข) ศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ของการพัฒนาโครงการก่อนที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติอนุมัติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ

<sup>29</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 15

สามารถพัฒนาโครงการตามความมุ่งหมายของบริษัทฯ ดังที่ได้เปิดเผยในสารสนเทศของบริษัทฯ ไปแล้ว โดยจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ได้ชี้แจงว่า แม้ว่าที่ดินบางส่วนตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ขบ. หรือ ประเภท ปก. ก็ตาม การพัฒนาโครงการในส่วนของ (1) โซนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm) (2) โซนสัตว์ปีก (Haven Aviary) โซนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary) (4) โซนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden) และทางเดิน และ (5) โซนป่า (Forest Sanctuary) ทางเดินป่า (Trekking/Bicycle Tracks) ลานจอดรถ และประตูทางเข้าโครงการ) ไม่เข้าข่ายข้อห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อ 14<sup>30</sup> และข้อ 16<sup>31</sup> ของประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค พ.ศ. 2562 เนื่องจากการพัฒนาโครงการในเขตพื้นที่ประเภท ขบ. ถือเป็นกิจการอื่นที่ไม่เข้าข่ายข้อห้ามตามข้อ 14 ของประกาศดังกล่าว และที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ปก. ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อนวันที่กฎหมาย<sup>32</sup> จะกำหนดให้ที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ปก. ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นเอกชน จึงสามารถใช้ที่ดินดังกล่าวเช่นเดียวกับที่ดินประเภท ขบ. และสามารถพัฒนาโครงการตามรายละเอียดดังกล่าวได้ (ที่มา: [https://info.dpt.go.th/app-service/wan/lawdpt/data/06/2563/T\\_0001.pdf](https://info.dpt.go.th/app-service/wan/lawdpt/data/06/2563/T_0001.pdf))

4. การที่โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายหลังการทำธุรกรรมจะมีผลกระทบต่อโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ หรือไม่ รวมทั้งนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย ซึ่งจะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ มี

<sup>30</sup> ข้อ 14 ของประกาศดังกล่าวระบุว่า “ที่ดินประเภท ขบ. เป็นที่ดินประเภทชุมชนชนบท ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เกษตรกรรม สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่น นอกจากข้อห้ามดังต่อไปนี้

(1) การประกอบอุตสาหกรรมตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง โครงการหรือกิจกรรมเกี่ยวกับการอุตสาหกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงทั้งด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ และสุขภาพ ลงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2552

(2) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(3) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(4) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

การใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองใหญ่ คลองมาบพลอง หลวง และคลองหลวง ไม่น้อยกว่า 200 เมตร

การใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่ง ตามสภาพธรรมชาติของคลองเขาจุก คลองโพล้ คลองงกรร คลองระเวียง คลองชากเจ้าเดียว คลองน้อย คลองประเวศบุรีรมย์ คลองพานทอง คลองภูไทร คลองลำโรง และคลองหินลอย ไม่น้อยกว่า 50 เมตร”

<sup>31</sup> ข้อ 16 ของประกาศดังกล่าวระบุว่า “ที่ดินประเภท ปก. เป็นที่ดินประเภทที่พระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือ สาธารณประโยชน์เท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ ในที่ดินเช่นเดียวกับที่ดินประเภท ขบ.”

<sup>32</sup> พระราชพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในท้องที่ตำบลสระสี่เหลี่ยม ตำบลหัวถนน ตำบลหนองปรือ ตำบลหนองเหียง อำเภอนพนังสนิม ตำบลเกาะจันทร์ กิ่งอำเภอกะจันทร์ อำเภอนพนังสนิม และตำบลเกษตรสุวรรณ ตำบลวัดสุวรรณ อำเภอบ่อทอง จังหวัดชลบุรี ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งมีผลใช้บังคับวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2543



ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายอื่นของบริษัทฯ หรือไม่ อย่างไร และจะเข้ามาเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทฯ หรือไม่

บริษัทฯ ขอเรียนว่า แม้ว่าโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายหลังการทำธุรกรรมก็ตาม กรณีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ และไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุมในบริษัทฯ เนื่องจากนางสาวหลุยส์ เตชะอุบลยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะกรรมการหรือผู้บริหารตามเดิม ในขณะที่นายสดาวุธ เตชะอุบล และนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย (ซึ่งมิใช่บุคคลที่กระทำการร่วมกันหรือบุคคลตามมาตรา 258 ของกันและกัน หรือบุคคลอื่นใดที่ถือหุ้นในบริษัทฯ อีกทั้งนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัยมิได้มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายอื่นของบริษัทฯ แต่อย่างใด และไม่ประสงค์จะเข้ามาเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทฯ) จะไม่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หรือ สามารถควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการของบริษัทฯ หรือสามารถควบคุมผู้ซึ่งรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย การจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้ปฏิบัติตามคำสั่งของตนในการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ และแม้ว่านายสดาวุธ เตชะอุบลจะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและหนึ่งในกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ โดยนายสดาวุธ เตชะอุบลและนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล จะต้องลงนามร่วมกับกรรมการรายอื่นหนึ่งราย พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ก็ตาม กรณีดังกล่าวไม่สามารถทำให้นายสดาวุธ เตชะอุบลควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามคำสั่งของตนได้อย่างเบ็ดเสร็จ

#### 5. ปัจจัยสำคัญที่เป็นเหตุของการปรับลดขนาดของการลงทุนในโครงการดังกล่าว

บริษัทฯ ขอเรียนว่า บริษัทฯ ได้ริเริ่มแนวคิดเกี่ยวโครงการมาเป็นเวลาเกินกว่า 1 ปี โดยโครงการได้ผ่านการทบทวนและปรับปรุงให้เหมาะสมอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ที่บริษัทฯ จัดทำขึ้น และการออกแบบโครงการก็ได้ผ่านการทบทวนและปรับปรุงหลายครั้งภายหลังการหารืออย่างเข้มข้นกับผู้ออกแบบโครงการ (Mandai Global Pte. Ltd.) เพื่อให้ได้ผลตอบแทนของโครงการตามที่บริษัทฯ ต้องการ นอกจากนี้ ผลต่างระหว่างมูลค่าเงินลงทุนและงบประมาณลงทุนของโครงการเดิมและโครงการ ณ ปัจจุบัน ซึ่งลดลงจากประมาณ 2,700 ล้านบาท เหลือ 2,290 ล้านบาท (ซึ่งแบ่งเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890 ล้านบาท และมูลค่าที่ดินจำนวนประมาณ 1,400 ล้านบาท) นั้น เป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการซึ่งเกี่ยวกับกระบวนการวางแผนและออกแบบโครงการซึ่งเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ผ่านมามีผลหลังจากที่บริษัทฯ ได้เข้าหารือกับสำนักงาน ก.ล.ต. ในช่วงปลายปี 2566 โดยมูลค่าเงินลงทุนและงบประมาณลงทุนของโครงการเดิมประมาณ 2,700 ล้านบาทอ้างอิงมาจากข้อมูลเบื้องต้นที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ออกแบบโครงการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหารือไปยังสำนักงาน ก.ล.ต. เท่านั้น ดังนั้น มูลค่าเงินลงทุนและงบประมาณลงทุนของโครงการเดิมดังกล่าวจึงไม่ใช่มูลค่าที่กำหนดไว้แน่นอนและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้เมื่อโครงการมีพัฒนาการเพิ่มเติม และสำหรับในส่วนของเงินทุนในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890 ล้านบาทนั้น บริษัทฯ ได้มีการตั้งค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) ไว้แล้วจำนวน 43.40 ล้านบาท โดยงบลงทุนส่วนที่เหลือได้แก่ (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประมาณ 124.41 ล้านบาท และ (4) ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ ประมาณ 60.00 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงบลงทุนใน (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท และ (3) เครื่องจักรและ

อุปกรณ์ (ไม่รวมรถจักรยานและเรือ) ประมาณ 123.31 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 785.50 ล้านบาท แบ่งเป็น (ก) ค่าก่อสร้างจำนวน 665.68 ล้านบาท จากการออกแบบโครงการโดยทีมงานสถาปนิกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ถอดแบบโครงการ โดยทีมงานสถาปนิกได้อ้างอิงข้อมูลจากบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ที่มา: <https://vat.or.th/บัญชีราคามาตรฐานค่าก่อสร้าง/>) และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัทฯ กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยแล้ว (ข) ภาษีมูลค่าเพิ่มของค่าก่อสร้างจำนวน 46.60 ล้านบาท และ (ค) ค่าเผื่อค่าก่อสร้างที่ประเมินโดยทีมงานสถาปนิกจำนวน 73.22 ล้านบาท เพื่อให้ครอบคลุมในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างหรือค่าแรงเพิ่มสูงขึ้นด้วย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอเน้นว่า การออกแบบโครงการได้ผ่านการทบทวนและปรับปรุงให้เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการและรสนิยมของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและเพื่อสร้างความแตกต่างจากโครงการอื่น ๆ ในประเทศไทยที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน **ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้ปรับปรุงการออกแบบโครงการจากแนวคิดเดิมที่บริษัทฯ ได้หารือไปยังสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งประกอบไปด้วยสวนป่าชาฟารี สวนน้ำ สวนนก และฟาร์ม ให้เป็นรูปแบบใหม่ โดยยังคงรักษาแนวคิดสวนป่า สวนนก และฟาร์มเพื่อการพักผ่อนและการอนุรักษ์ แต่ได้ลดทอนแนวคิดเรื่องสวนสัตว์และยกเลิกแนวคิดเรื่องสวนน้ำ เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่ามีสวนสัตว์และสวนน้ำอยู่ในประเทศไทยหลายแห่งแล้ว และบริษัทฯ ต้องการให้โครงการมุ่งเน้นการท่องเที่ยวชมภูมิทัศน์ที่มีความยั่งยืนในเชิงนิเวศ ในขณะที่ยังคงขจัดขยะตามการแนวคิดเดิมบางส่วน ได้แก่ สวนนกที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทยและมินิฟาร์ม โดยภายหลังจากที่ได้มีการทบทวนและปรับปรุงการออกแบบโครงการแล้ว บริษัทฯ ได้คำนวณมูลค่าเงินลงทุนและงบประมาณลงทุนของโครงการใหม่เป็นจำนวนประมาณ 2,290 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปใช้ในการจัดทำแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) **ดังนั้น จึงอาจสรุปได้ว่า ผลต่างระหว่างมูลค่าเงินลงทุนและงบประมาณลงทุนของโครงการเดิมและโครงการ ณ ปัจจุบันได้สะท้อนให้เห็นถึงขอบเขตและการออกแบบของโครงการที่ได้มีการขจัดเกลามาเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการและรสนิยมของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ในขณะที่ยังเอื้อให้โครงการสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพในเชิงต้นทุนมากที่สุด และเป็นไปตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนของบริษัทฯ** ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้นำส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องที่แสดงถึงภาพรวมของโครงการเดิมซึ่งบริษัทฯ ได้มีการปรับลดขนาดของการลงทุนในโครงการในเวลาต่อมาให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว**

## 11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นไม่แตกต่างจากคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในข้อ 10. ข้างต้น

**สารสนเทศที่เปิดเผยตามบัญชี (2) ตามประกาศ MT และข้อ 20 ของประกาศ บจ/ป22-01**

## 12. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการได้ตรวจสอบข้อมูลที่เสนอต่อคณะกรรมการด้วยความระมัดระวัง และเป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ระบุไว้ในสารสนเทศฉบับนี้ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ คณะกรรมการรับรองว่าข้อมูลที่ระบุไว้ในสารสนเทศฉบับนี้ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถูกต้อง ครบถ้วน โดยไม่มีการแสดงข้อความที่เป็นเท็จในสาระสำคัญ หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญตามมาตรา 89/20 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ

## 13. ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญอิสระ

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมิน

# TRITON

ราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประเมินราคาที่ดินทั้ง 62 แปลงของบ้านไร่ โดยบริษัท ไทยประเมินราคา  
ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ได้ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งสามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์  
สาธารณะฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ ว่าที่ดินดังกล่าวมีมูลค่ารวมจำนวนทั้งสิ้น  
1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ บ้านไร่โฮลดิ้ง หรือผู้ถือหุ้นของ  
บ้านไร่โฮลดิ้งไม่ได้ถือหุ้นหรือมีความสัมพันธ์ใด ๆ กับผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายดังกล่าว

นอกจากนี้ โปรดพิจารณาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่แยกส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุม  
ผู้ถือหุ้น

## 14. หนี้สินของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

### 14.1 ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้วและที่ยังมีได้ออกจำหน่ายตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ชนิดของตราสารหนี้	รหัส	จำนวน (ล้านบาท)	วันครบกำหนดชำระ
1. ตราสารหนี้ระยะยาว	TRITN24DA RO	65.65	21 ธ.ค. 2567
<b>รวม</b>		<b>65.65</b>	

### 14.2 ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลาและหลักประกัน (รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี)

ชนิดของเงินกู้	หลักประกัน	จำนวน (ล้านบาท)	วันครบกำหนดชำระ
1. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	สัญญาค้ำประกัน ระหว่างกัน(บริษัทและ บริษัทย่อย)	31.20	30 มิ.ย. 2568
2. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	หุ้นของบริษัทร่วมและ อสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุน	136.45	21 ธ.ค. 2572
3. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	สัญญาค้ำประกัน ระหว่างกัน(บริษัทและ บริษัทย่อย)	61.27	-
<b>รวม</b>		<b>228.92</b>	

### 14.3 ยอดรวมของหนี้สินประเภทอื่นและหลักประกัน

ชนิดของหนี้	หลักประกัน	จำนวน (ล้านบาท)
1. เจ้าหนี้ทางการค้าและเจ้าหนี้อื่น	-ไม่มี-	449.61
2. หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-ไม่มี-	7.48
3. หนี้สินตามสัญญาเช่า	-ไม่มี-	13.26
4. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-ไม่มี-	14.43
<b>รวม</b>		<b>484.78</b>

## 14.4 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

ไม่มี

## 15. ลักษณะการประกอบธุรกิจและแนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

### 15.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทฯ เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจในรูปแบบบริษัทลงทุน หรือที่เรียกว่า Holding Company ซึ่งการเข้าไปลงทุนและถือหุ้นในบริษัทอื่น ๆ ที่มีความเชี่ยวชาญในแต่ละด้าน เพื่อเป็นการกระจายการลงทุนเพื่อสร้างความมั่นคงและการเติบโตในระยะยาว โดยปัจจุบัน มุ่งเน้นการลงทุนใน 3 กลุ่มธุรกิจหลักที่มีศักยภาพสูง

1. ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง – การสร้างรากฐานเพื่อการพัฒนาประเทศ โดยธุรกิจนี้ดำเนินการผ่านบริษัทย่อยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ โดยให้บริการงานก่อสร้างครบวงจร ได้แก่:

#### งานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน

- ถนนและทางหลวง: การก่อสร้างและปรับปรุงเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงทั่วประเทศ
- สะพานและอุโมงค์: งานวิศวกรรมขั้นสูงเพื่อการเดินทางที่สะดวกและปลอดภัย
- ระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย: โครงสร้างพื้นฐานเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของชุมชน

#### งานก่อสร้างอาคารและโรงงาน

- อาคารสำนักงาน: การก่อสร้างอาคารทันสมัยที่ตอบโจทย์การใช้งานทางธุรกิจ
- โรงงานอุตสาหกรรม: การออกแบบและก่อสร้างโรงงานที่มีมาตรฐานระดับสากล
- คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า: สิ่งปลูกสร้างที่รองรับการเติบโตของภาคโลจิสติกส์

#### งานระบบวิศวกรรม

- ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร
- ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ
- ระบบป้องกันอัคคีภัย
- ระบบสุขาภิบาล

2. ธุรกิจพลังงาน – อนาคตแห่งพลังงานสะอาด บริษัทฯ มุ่งมั่นในการพัฒนาและลงทุนในโครงการพลังงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม:

#### โครงการพลังงานทดแทน

- โรงไฟฟ้าชีวมวล: การใช้ประโยชน์จากวัสดุเหลือใช้ทางการเกษตร

#### การให้บริการด้านพลังงาน

- การจัดการพลังงาน: ให้คำปรึกษาเพื่อการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- การติดตั้งระบบพลังงานทดแทน: บริการครบวงจรตั้งแต่ออกแบบจนถึงดูแลรักษา
- การซื้อขายพลังงาน: การบริหารจัดการการซื้อขายไฟฟ้าจากพลังงานทดแทน

3. ธุรกิจเครื่องสำอางและผลิตภัณฑ์ดูแลผิว - โดยมีจุดเด่นที่ได้รับการรับรองโดยนักวิทยาศาสตร์ซึ่งมีส่วนผสมของพืชพรรณรวมทั้งสมุนไพรและผลไม้จากธรรมชาติรวมกับนวัตกรรมการผลิตที่ทันสมัย เพื่อสร้างผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพสูงและตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภค

## กลุ่มผลิตภัณฑ์ทำความสะอาดผิว

- ผลิตภัณฑ์ทำความสะอาดผิวหน้า
- สบู่ก้อนสมุนไพร

## 15.2 แนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทฯ เป็นองค์กรที่มีศักยภาพโดดเด่นในการดำเนินธุรกิจหลากหลายด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่ใช้ทักษะที่ต้องการความเชี่ยวชาญ ซึ่งบริษัทฯ ได้สั่งสมประสบการณ์มาอย่างยาวนาน ทำให้ได้รับความไว้วางใจจากทั้งภาครัฐและเอกชนในการดำเนินโครงการขนาดใหญ่มากมาย การที่รัฐบาลมีแผนเร่งผลักดันการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ EEC และการขยายเครือข่ายระบบขนส่งมวลชนทั่วประเทศ ถือเป็นโอกาสทองของบริษัทฯ ในการขยายพอร์ตงานก่อสร้างให้เติบโตอย่างก้าวกระโดดด้วยความพร้อมทั้งด้านบุคลากร เครื่องจักร และเทคโนโลยีการก่อสร้างที่ทันสมัย ทำให้บริษัทฯ สามารถรับงานที่มีความซับซ้อนและต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะทางได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในส่วนของธุรกิจพลังงานชีวมวล ถือเป็นภาคที่ดึงดูดใจเชิงกลยุทธ์ที่ต้องการขยายการลงทุนสู่อุตสาหกรรมที่มีความสอดคล้องกับเทรนด์โลกด้านพลังงานสะอาดและการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทฯ มีความได้เปรียบในการเข้าถึงแหล่งวัตถุดิบชีวมวลคุณภาพดี และมีความสัมพันธ์อันดีกับเกษตรกรและผู้ส่งมอบวัตถุดิบในพื้นที่ รวมถึงการที่ภาครัฐมีนโยบายสนับสนุนการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานทดแทนอย่างต่อเนื่อง ทั้งในรูปแบบของมาตรการจูงใจทางภาษีและการรับซื้อไฟฟ้าในราคาพิเศษ

ธุรกิจผลิตภัณฑ์เครื่องสำอางของบริษัทฯ ก็มีจุดแข็งที่โดดเด่นไม่แพ้กัน ด้วยการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่ การใช้ส่วนผสมจากธรรมชาติที่ปลอดภัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการสร้างแบรนด์ที่มีเอกลักษณ์และจับกลุ่มตลาดเฉพาะ ทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ ได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้บริโภค ยอดขายเติบโตอย่างก้าวกระโดด และยังคงดำเนินการขยายช่องทางจำหน่ายสู่แพลตฟอร์มออนไลน์ที่หลากหลาย ทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ เอง และมาร์เก็ตเพลสชั้นนำ ช่วยให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้กว้างขึ้น อีกทั้งยังมีโอกาสขยายตลาดสู่ต่างประเทศ โดยเฉพาะในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่มีความนิยมในผลิตภัณฑ์เครื่องสำอางจากประเทศไทย

การที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจที่หลากหลายนี้ช่วยให้มีการกระจายความเสี่ยงที่ดี และสามารถใช้ประโยชน์จากความเชี่ยวชาญในแต่ละธุรกิจมาสร้างรายได้เปรียบในการแข่งขัน และบริษัทฯ ยังต้องติดตามปัจจัยเสี่ยงต่างๆ อย่างใกล้ชิด ทั้งด้านเศรษฐกิจ การเมือง การบริหารต้นทุน และสภาพคล่อง เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

16. **สรุปงบการเงินในระยะ 3 ปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด ตลอดจนปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทฯ**

16.1. **สรุปงบการเงินในระยะ 3 ปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด**

ข้อมูลทางการเงินในปี 2564 – 2566 และปี 2567 จนถึงไตรมาส 2/2567 ที่สำคัญตามที่มีการอ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และงบการเงินรวมที่สอบทานแล้ว สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีดังนี้

# TRITON

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	Q2/2567	2566	2565	2564
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	133.14	95.37	69.51	474.61
ลูกหนี้และตัวเงินรับการค้าสุทธิ	378.81	402.10	396.58	208.12
สินค้าคงเหลือ	31.06	56.27	28.42	35.50
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	584.95	942.59	582.51	365.31
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,127.96</b>	<b>1,496.33</b>	<b>1,077.02</b>	<b>1,083.54</b>
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ	732.76	760.18	768.21	780.76
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	435.40	567.42	886.04	788.73
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,168.16</b>	<b>1,327.60</b>	<b>1,654.25</b>	<b>1,569.49</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,296.12</b>	<b>2,823.93</b>	<b>2,731.27</b>	<b>2,653.03</b>
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม	92.47	126.10	110.31	92.08
เจ้าหนี้และตัวเงินจ่ายการค้าสุทธิ	449.61	466.25	267.44	171.03
หนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	112.38	114.27	53.27	92.32
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	689.78	707.20	501.31	391.80
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,344.23</b>	<b>1,413.82</b>	<b>932.33</b>	<b>747.23</b>
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>171.62</b>	<b>205.94</b>	<b>260.65</b>	<b>256.37</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,515.85</b>	<b>1,619.76</b>	<b>1,192.98</b>	<b>1,003.60</b>
ทุนจดทะเบียน	1,670.58	1,670.58	1,367.31	1,161.03
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่า	1,112.76	1,112.76	1,112.76	1,112.76
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	757.46	757.46	757.46	860.85
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(1,094.00)	(687.55)	(381.80)	(369.61)
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	4.05	21.50	49.86	45.43
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>780.27</b>	<b>1,204.17</b>	<b>1,538.28</b>	<b>1,649.43</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,296.12</b>	<b>2,823.93</b>	<b>2,731.27</b>	<b>2,653.03</b>
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>Q2/2567</b>	<b>2566</b>	<b>2565</b>	<b>2564</b>
รายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ	285.27	769.89	729.32	614.31
รายได้อื่น	6.17	16.88	99.76	69.64
<b>รวมรายได้</b>	<b>291.44</b>	<b>786.77</b>	<b>829.08</b>	<b>683.95</b>
ต้นทุน	267.08	741.73	676.64	821.72
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	151.79	295.37	170.66	289.98
<b>รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>	<b>418.86</b>	<b>1,037.10</b>	<b>847.30</b>	<b>1,111.7</b>

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	Q2/2567	2566	2565	2564
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(127.42)	(250.33)	(18.21)	(427.75)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ทางการเงิน	(293.91)	(76.66)	(74.92)	(74.39)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(421.33)	(326.99)	(93.13)	(502.13)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(4.90)	(3.15)	4.80	31.94
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	(426.23)	(330.14)	(88.33)	(470.19)

## 16.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด

### ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,823.93 ล้านบาท ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ ได้มีเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,619.76 ล้านบาท ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากต้นทุนงานก่อสร้างที่ไม่ได้ใช้งาน คือต้นทุนงานก่อสร้างคงที่ของบริษัทย่อยหลายแห่งที่ไม่ได้ปันส่วนเข้างานระหว่างทำ ได้แก่ ค่าเสื่อมราคาของเครื่องจักร และค่าใช้จ่ายพนักงาน ซึ่งเกิดจากบริษัทย่อยดังกล่าวให้บริการงานก่อสร้างจริงต่ำกว่ากำลังการให้บริการงานก่อสร้างปกติในระหว่างปี และการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าเนื่องจากการดำเนินงานของกิจการ

ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,296.12 ล้านบาท ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการตั้งสำรองผลขาดทุนจากการด้อยค่าโครงการก่อสร้างระบบรวมน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียธนบุรี สัญญา 3

ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,515.85 ล้านบาท ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการชำระหนี้ระยะยาวตามกำหนด และส่วนของเจ้าของลดลง ซึ่งเกิดจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานประจำปี

### ผลการดำเนินงาน

สำหรับงวดปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวม 786.77 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้รวม 829.08 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 5.10 โดยส่วนใหญ่เป็นการลดลงของรายได้อื่น เช่น รายได้จากค่าเช่าอุปกรณ์ กำไรจากการขายใบสำคัญแสดงสิทธิ เป็นต้น ในขณะที่รายได้หลักจากงานก่อสร้างและรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.31 และร้อยละ 36.24 ตามลำดับ ซึ่งหากคิดเป็นมูลค่าคือ รายได้เพิ่มขึ้นจาก 602.82 ล้านบาท เป็นจำนวน 646.86 ล้านบาท แม้ว่าโครงการก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับระบบส่งน้ำขนาดใหญ่ที่บริษัทฯ วางแผนจะผลักต้นทุนก่อสร้างให้คืบหน้าในปี 2566 แต่ต้องล่าช้าออกไป โครงการก่อสร้างกับการประปานครหลวงคาดว่าจะสามารถได้รับจดหมายเริ่มต้นงานก่อสร้างในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ซึ่งงานก่อสร้างจะสามารถเริ่มต้นได้อีกทั้งธุรกิจโรงไฟฟ้าสร้างรายได้จำนวน 82.77 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยในระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากเป็นช่วงเวลาที่หยุดดำเนินการซ่อมผ้าคลุมบ่อหมักก๊าซและการติดตั้งผ้าคลุมบ่อหมักก๊าซใหม่ อย่างไรก็ตามประสิทธิภาพในการผลิตก๊าซและไฟฟ้าอยู่ในระดับที่ดีขึ้น

สำหรับงวดระยะเวลา 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีรายได้รวม 114.07 ล้านบาท โดยโครงการก่อสร้างท่อส่งน้ำมันไปภาคเหนือแล้วเสร็จ ในขณะที่โครงการก่อสร้างท่อส่งน้ำกับการประปานครหลวง (มูลค่า 503 ล้านบาท) และโครงการก่อสร้างระบบท่อขนส่งน้ำมันสายเหนือ ระยะที่ 3 (สระบุรี-อ่างทอง) (มูลค่า 603 ล้านบาท) คาดว่าจะสามารถเข้าพื้นที่ก่อสร้างได้ในไตรมาสที่สามปี

2567 โดยสำหรับทั้งสองโครงการ บริษัทฯ ได้รับหนังสือแสดงเจตจำนง และหนังสือรับรองผลการประกวดราคาแล้ว และบริษัทฯ ได้มีรายงานผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน (390.95) ล้านบาท ซึ่งผลขาดทุนหลักเกิดจากการตั้งสำรองผลขาดทุนจากการด้อยค่าโครงการก่อสร้างระบบรวบรวมน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียธนบุรี สัญญา 3 เนื่องจากปัญหาเรื่องใบอนุญาตจากภาครัฐ และการเข้าถึงพื้นที่ก่อสร้าง นอกจากนี้ บริษัท ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด ผู้ผลิตผลิตภัณฑ์ภายใต้เครื่องหมายการค้า “มาตามหลุยส์” ในอุตสาหกรรมเครื่องสำอางและความงาม มีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 164.57 โดยในไตรมาสนี้มีกำไรเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนที่มีขาดทุน (4.28) ล้านบาท ซึ่งยอดขายมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

### 16.3 ปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทฯ

บริษัทฯ อยู่ในอุตสาหกรรมของการก่อสร้างและเกี่ยวเนื่องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่สังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ วิศวกรรมเฉพาะทางด้านการวางท่อ ถนนและทางรถไฟ อุตสาหกรรมโรงไฟฟ้าชีวมวลและครอบคลุมไปยังอุตสาหกรรมเครื่องสำอางและความงาม ในการประกอบธุรกิจนั้นย่อมมีความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและแนวโน้มธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ ในปี 2567 ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากความผันผวนจากเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม โดยปัจจัยหลักประการแรก บริษัทฯ มีความพึ่งพาภาครัฐและรัฐวิสาหกิจเป็นหลักในการรับงานก่อสร้างและวิศวกรรม ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือการชะลอโครงการของภาครัฐ รวมถึงความล่าช้าในการเบิกจ่ายเงินในบางโครงการที่ดำเนินงานไปแล้ว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกระแสเงินสดของบริษัทฯ อีกทั้งยังมีความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนวัสดุและวัตถุดิบ เช่น ราคาเหล็ก ท่อ และอุปกรณ์ก่อสร้างบางประเภท ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำไรของบริษัทฯ เช่นกัน แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีจุดแข็งหลายประการ ทั้งประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในภาคธุรกิจก่อสร้างมายาวนาน โดยเฉพาะในงานก่อสร้างและวางระบบท่อและทางรถไฟ ซึ่งเป็นสาขาที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญเป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีชื่อเสียงและการยอมรับในวงการ ซึ่งช่วยเสริมสร้างความมั่นใจให้แก่ลูกค้าและผู้ร่วมงาน

ในส่วนของบริษัทผลิตผลิตภัณฑ์ด้านเครื่องสำอางและความงาม บริษัทฯ มีความได้เปรียบในด้านการควบคุมคุณภาพ ต้นทุนวัตถุดิบ และมีแบรนด์ดั้งเดิมที่ชัดเจนผ่านแบรนด์ “มาตามหลุยส์” ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการแข่งขัน และมีการวางแผนขยายตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง สร้างโอกาสในการเติบโตของธุรกิจในอนาคต แม้ในตลาดนี้จะมีคู่แข่งจำนวนมากแต่ด้วยการวางกลยุทธ์ ทางบริษัทฯ เชื่อมั่นในการเติบโตและผลิตภัณฑ์จะเป็นที่ชื่นชอบและนิยมมากขึ้นในอนาคตอันใกล้

#### ความเสี่ยงทางการเงิน

ในด้านการเงิน บริษัทฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง เนื่องจากธุรกิจก่อสร้างต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนค่อนข้างสูง ขณะที่การเรียกเก็บเงินล่าช้าจากบริษัทคู่ค้าที่บริษัทนั้น ๆ ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจหรือค่าแรงงานขั้นต่ำที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ ในบางส่วน แม้ว่าบริษัทฯ จะเผชิญความเสี่ยงด้านสภาพคล่องจากการใช้เงินทุนหมุนเวียนสูงในธุรกิจก่อสร้าง แต่บริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงินและสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้อย่างเพียงพอ ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่อาจเกิดขึ้น

#### ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

ในด้านปัจจัยภายนอก บริษัทฯ เผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมก่อสร้างที่มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ซึ่งอาจกดดันให้บริษัทฯ ต้องปรับลดราคาเพื่อรักษาส่วนแบ่งการตลาด อันจะส่งผลกระทบต่อกำไร และถึงแม้ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจโดยหากเศรษฐกิจชะลอตัว อาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนภาครัฐและเอกชน ซึ่งเป็นลูกค้าหลักของบริษัทฯ รวมถึงความเสี่ยงจากภาวะเงิน



# TRITON

เพื่อและการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย แต่อย่างไรก็ตาม ด้วยวิสัยทัศน์และการกระจายความเสี่ยงไปยังอุตสาหกรรมต่าง ๆ และความแข็งแกร่งด้านเทคนิคและประสบการณ์ที่สั่งสมมายาวนานจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถรักษาความสามารถในการแข่งขันและสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ อย่างเคร่งครัด และมีระบบการควบคุมภายในที่เข้มแข็ง ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบได้อย่างมีประสิทธิภาพ

โดยสรุป แม้ว่าบริษัทฯ จะต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากปัจจัยต่าง ๆ ดังที่กล่าวมา แต่บริษัทฯ ก็มีจุดแข็งที่สำคัญหลายประการทั้งในด้านความเชี่ยวชาญ ชื่อเสียง ความสัมพันธ์ทางการเงิน และการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและรองรับความเสี่ยงต่าง ๆ ในอนาคตได้

## 17. ประมาณการทางการเงินในปีปัจจุบัน

-ไม่มี-

## 18. รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัทฯ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date)

### 18.1 รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. พลเอกเลิศรัตน์ รัตนวานิช	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
2. พลตำรวจเอกวีรพงษ์ ชื่นภักดี	รองประธานกรรมการ
3. นายณัฐดนัย อินทรสุขศรี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
4. นายอดิพงษ์ ภัทรวีกรม	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
5. พลตำรวจตรีหญิงกิตานันท์ คมขำ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
6. พลตำรวจโทอิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
7. นายชลัช ชินธรรมมิตร	กรรมการอิสระ
8. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

### 18.2 รายชื่อผู้บริหาร ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ประธานกรรมการบริหาร
2. นางสาววิรา กานธนาวัฒน์	ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน
3. นางสาววิมลลักษณ์ ลาภนิมิตรชัย	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
4. นายฉัตรชัย ศุภนาม	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ
5. นายรินทร์ ศิวะชาติวงศ์	ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ
6. นายอดุลย์ฤทธิ์ หงสกุล	ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคล
7. นายภัทรพล ปานรักษา	ผู้จัดการฝ่ายการลงทุน
8. นายธรากร จันทร์เกิด	ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย และเลขานุการบริษัท

# TRITON

## 18.3 รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล	1,704,100,100	15.31
2. นายภสุ วชิรพงศ์	770,000,000	6.92
3. นายวิชาญ วชิรพงศ์	668,200,000	6.00
4. นายอัครรัฐ วรรณรัตน์	296,265,000	2.66
5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	253,688,364	2.28
6. นายปรีชา อภินันท์กุล	217,000,000	1.95
7. UBS AG Hong Kong Branch	214,739,700	1.93
8. นายมงคล ปัฐพานิชย์โชติ	156,180,000	1.40
9. นายสมนึก พจน์เกษมสิน	150,013,511	1.35
10. นายศุภจักร ไตรรัตน์ภาส	132,500,000	1.19
11. ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ	6,564,873,363	59.00
<b>รวม</b>	<b>11,127,560,038</b>	<b>100.00</b>

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ในวาระที่เกี่ยวกับการเข้าทำรายการฯ มีดังนี้

ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ ณ วันที่ 11 พ.ย. 2567 (หุ้น)
1. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล	1,704,100,100
2. นายภสุ วชิรพงศ์ (คู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของ นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล)	770,000,000
3. นายปี เตชะอุบล (ญาติสนิทของนายสตาจวร์ เตชะอุบล และนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล)	10,000

19. ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของนักลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

20. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน

โปรดพิจารณาความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนในข้อ 10.

21. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

# TRITON

ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567 บริษัท ไทรทัน เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยของบริษัทฯ มีคดีที่มีนัยสำคัญ จำนวน 2 คดี ดังนี้

คดีที่ 1 บริษัท ไชน่า ปิโตรเลียม ไปป์ไลน์ บูโร (ประเทศไทย) ได้ยื่นฟ้องบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นจำเลยต่อศาลแพ่งเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2567 ในข้อหาผิดสัญญา และเรียกร้องให้ชำระหนี้และค่าเสียหาย โดยคดีนี้ศาลนัดสืบพยานโจทก์วันที่ 28 มกราคม 2568 และพยานจำเลย ในวันที่ 29 มกราคม 2568

คดีที่ 2 ไชน่า ปิโตรเลียม ไปป์ไลน์ บูโร คอมปะนีลิมิเต็ด ได้ยื่นฟ้องบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นจำเลยที่ 1 กับพวกรวม 2 คน ต่อศาลแพ่งเมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2567 ในข้อหาผิดสัญญา และต่อมาเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2567 บริษัทย่อยได้ยื่นคำให้การและฟ้องแย้งโจทก์ เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจำนวนหนึ่ง โดยคดีนี้ศาลนัดชี้สองสถานและกำหนดประเด็นข้อพิพาท วันที่ 4 พฤศจิกายน 2567

อย่างไรก็ตาม ทนายความของบริษัทเชื่อมั่นว่าบริษัทย่อยมีข้อต่อสู้ที่จะสามารถพิสูจน์ให้ศาลมีคำพิพากษาเป็นคุณแก่บริษัทย่อยได้ทั้งสองคดี

## 22. ผลประโยชน์หรือรายการระหว่างกันในปีที่ผ่านมาและปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับบริษัทในเครือ ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ประเภทรายการ	30 มิ.ย. 2567	31 ธ.ค. 2566
ขายสินค้าและให้บริการ	55.69	28.14
รายได้ดอกเบี้ย	55.02	76.49
ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการ	4.72	2.76
หนี้ให้กู้ยืมระยะสั้น	433.86	433.88

## 23. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ไม่มี

## 24. แบบหนังสือมอบฉันทะ

ผู้ถือหุ้นอาจแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบคนใดคนหนึ่งให้เป็นผู้รับมอบฉันทะเพื่อออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้น ดังรายละเอียดปรากฏตามแบบหนังสือมอบฉันทะซึ่งแนบไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในรายงานฉบับนี้ ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

# TRITON

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

(F53-4)

แบบรายงานการเพิ่มทุน  
บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)  
วันที่ 28 ตุลาคม 2567

ข้าพเจ้า บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอรายงานมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 เกี่ยวกับการเพิ่มทุน และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 1,076,923,076.70 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,193,138,003.80 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 2,270,061,080.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยการเพิ่มทุนดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

การเพิ่มทุน	ประเภท หลักทรัพย์	จำนวนหุ้น	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
<input checked="" type="checkbox"/> แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการ ใช้เงินทุน	หุ้นสามัญ	10,769,230,767	0.10	1,076,923,076.70
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-
<input type="checkbox"/> แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หุ้นสามัญ	-	-	-
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-

2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

2.1 แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
บริษัท บ้านไร่เดชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (“บ้านไร่โฮลดิ้ง”)	10,769,230,767	-	0.13	-	ดูหมายเหตุ เหตุ 1

หมายเหตุ

1. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ได้มีมติอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบ้านไร่โฮลด์ดิ้ง ซึ่งได้แก่ หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท บ้านไร่เดชะอุบล จำกัด (“บ้านไร่”) (“รายการ EBT”) ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลด์ดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลด์ดิ้งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร่ ในขณะที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ภายใต้ชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป อนึ่ง รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ไทรทัน โฮลด์ดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“สารสนเทศ MT”) ในกรณีนี้ เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนให้แก่บ้านไร่โฮลด์ดิ้งสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) จึงได้มีมติอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>33</sup> โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) (“รายการ PP”) ได้แก่ บ้านไร่โฮลด์ดิ้ง โดยภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลด์ดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากร<sup>34</sup> ในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ “EBT”) ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลด์ดิ้งตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจากบ้านไร่โฮลด์ดิ้ง
  - (1) นายสตาวุธ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลด์ดิ้งจำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลด์ดิ้ง โดยนายสตาวุธ เตชะอุบล จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>35</sup>

<sup>33</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>33</sup> และภายหลังจากใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพ (“CDs”) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 7 (“TRITN-W7”) ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

<sup>34</sup> เช่น ผู้โอนกิจการต้องจดทะเบียนเลิกและมีการชำระบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่โอนกิจการนั้น ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการควบเข้ากัน หรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันของบริษัทมหาชน จำกัด หรือบริษัทจำกัด เพื่อยกเว้นรัษฎากรฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2555 ที่ <https://www.rd.go.th/46842.html>

<sup>35</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.34 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>35</sup> และภายหลังจากใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

- (2) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลด์จํานวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลด์จํานวน โดยนางสาวหลุยส์ เตชะอุบลจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจํานวน 2,993,966,133 หุ้นหรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจํานวนหุ้นสามัญที่ออกจําหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจํากัดในครั้งนี้ โดยเมื่อรวมจํานวนหุ้นที่ถืออยู่จํานวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และหากรวม (ก) จํานวนหุ้นที่นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จํานวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จํานวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จํานวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล (โดยนับรวมจํานวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจํานวนหุ้นสามัญที่ออกจําหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจํากัดในครั้งนี้<sup>36</sup>
- (3) นายทรงชัย อัจฉริยะวิรัชชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลด์จํานวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลด์จํานวน โดยนายทรงชัย อัจฉริยะวิรัชชัย จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจํานวน 2,303,052,643 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจํานวนหุ้นสามัญที่ออกจําหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจํากัดในครั้งนี้<sup>37</sup>

และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลด์จํานวน โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท ถือเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจํากัด โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นผู้ถือหุ้นพิจารณา กำหนดราคาเสนอขาย โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจํากัด (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ PP”) ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจํานวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

รายการ PP ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญ เนื่องจาก (ก) บ้านไร่โฮลด์จํานวนจะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจํานวนหุ้นสามัญที่ออกจําหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้น

<sup>36</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.90 ของจํานวนหุ้นสามัญที่ออกจําหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจํากัดในครั้งนี้ และภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจํานวน

<sup>37</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.24 ของจํานวนหุ้นสามัญที่ออกจําหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจํากัดในครั้งนี้ และภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจํานวน

สามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>38</sup> และ (ข) รายการ PP จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 25 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติรายการ PP ในกรณีที่มีนัยสำคัญด้วย

นอกจากนี้ รายการ EBT และรายการ PP ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม (และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากบ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสตาจอร์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสตาจอร์ เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไร่โฮลดิ้ง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด ดังนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (3) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (4) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาต่อไป ในกรณีนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บ้านไร่โฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>38</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไร่โฮลดิ้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำค่า

<sup>38</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 1



เสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ**”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ Tender**”) บ้านไร้อิสต์จึงประสงค์จะขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (“**Whitewash**”) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ Whitewash**”) ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้น เนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับรายการ PP ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) พิจารณากำหนด และ/หรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ทั้งหมดดังกล่าวตามที่เหมาะสม และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับประกาศ กฎเกณฑ์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การกำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงวันจองซื้อและวันเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน การชำระค่าหุ้น (ไม่ว่าเป็นตัวเงิน หรือทรัพย์สินอื่นนอกจากตัวเงิน) (2) ติดต่อ เจรจา เข้าทำ ลงนาม และแก้ไขสัญญา เอกสาร คำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว และหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าว ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ การติดต่อและการยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงคำขอหรือข้อความในเอกสารดังกล่าวที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และ (3) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อให้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสม ให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดของรายการ EBT ปรากฏตามสารสนเทศ MT และรายละเอียดของรายการ PP และการขอ Whitewash ปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“**สารสนเทศ PP**”)

## 2.2 แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

- ไม่มี -

### 3. กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น/วิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 9 มกราคม 2568 เวลา 14.00 น. โดยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

### 4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต (ถ้ามี)

4.1 บริษัทฯ จะยื่นขอจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ และการเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ (นอกจากนี้ บ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องได้รับอนุมัติ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ต. ด้วย)

4.2 บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขออนุมัติให้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

### 5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม

วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP คือเพื่อชำระค่าตอบแทนสำหรับการโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไร่ โดยเมื่อรายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะเข้ารับโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง ซึ่งได้แก่ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง อย่างไรก็ตาม บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแคหุ้นสามัญในบ้านไร่จำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT ทั้งนี้ บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปรือ อำเภอบ้านโป่ง จังหวัดลพบุรี เท่านั้น นอกจากนี้โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4. ของสารสนเทศ MT และโปรดพิจารณารายละเอียดของโครงการที่บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปใช้ในโครงการในข้อ 2.2 ของสารสนเทศ PP

### 6. ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP จะมีประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้งโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด แต่ใช้วิธีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าตอบแทน ทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระทางการเงินสำหรับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะมีภาระทางการเงินในการจัดหาเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการ) และลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิม และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP จะทำให้บริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการ EBT เพื่อพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งจะเป็นธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ ต่อไปได้นอกจากนี้ บริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำรายการ EBT จะก่อให้เกิดผลประโยชน์ตามรายละเอียดในข้อ 8. ของสารสนเทศ MT และหากโครงการที่บริษัทฯ จะพัฒนาต่อไปสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับอัตราผลตอบแทนตามรายละเอียดในข้อ 2.3.1 ของสารสนเทศ PP

### 7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

#### 7.1 นโยบายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีจากงบการเงินเฉพาะกิจการ

และหลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนดและตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก และการจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อ การดำเนินงานตามปกติอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะ การเงิน สภาพคล่อง แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคตและปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการบริหารงานของบริษัทฯ ตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นเห็นสมควร

## 7.2 สิทธิของผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะมีสิทธิได้รับเงินปันผลของบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้ เป็นไปตาม นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ตามที่กำหนดไว้ข้างต้น

## 7.3 อื่น ๆ

- ไม่มี -

## 8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่ม ทุน

โปรดพิจารณารายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการออกหุ้น PP ในสารสนเทศ PP

## 9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
1.	วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567)	28 ตุลาคม 2567
2.	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date)	11 พฤศจิกายน 2567
3.	วันที่ลงนามในสัญญา EBT	ภายในเดือนพฤศจิกายน 2567
4.	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567	9 มกราคม 2568
5.	วันที่บ้านไรโฮลด์ตั้งยื่นคำขอ Whitewash ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	13 มกราคม 2568
6.	วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติคำขอ Whitewash	21 มกราคม 2568
7.	วันที่บ้านไรโฮลด์ตั้งโอนกิจการทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ วันจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และวันจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ และการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	22 มกราคม 2568

# T R I T O N

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
8.	วันที่บ้านไร่โฮลด์จกจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี	23 มกราคม 2568
9.	วันที่บ้านไร่โฮลด์จกกระจายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของตน	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่บ้านไร่โฮลด์จกจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี
10.	วันขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

  
 ลงชื่อ .....  
 (นางสาวหุสยส์ เตชะอุบล)

  
 ลงชื่อ .....  
 (พลตำรวจเอก วีรพงษ์ ชื่นภักดี)

สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและรายการที่เกี่ยวข้องกันของ  
บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท บ้านไร่เดชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (“บ้านไร่โฮลดิ้ง”)<sup>39</sup> ซึ่งได้แก่ หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท บ้านไร่เดชะอุบล จำกัด (“บ้านไร่”)<sup>40</sup> (“รายการ EBT”) ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใด นอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร่ ในขณะที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ภายใต้ชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป โดยรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“สารสนเทศ MT”) ในการนี้ เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้งสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) จึงได้มีมติอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>41</sup> โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) (“รายการ PP”) ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง โดยภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากร<sup>42</sup> ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ “EBT”) ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้ จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจากบ้านไร่โฮลดิ้ง

<sup>39</sup> จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทบ้านไร่โฮลดิ้งเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567

<sup>40</sup> หุ้นส่วนที่เหลือในบ้านไร่ จำนวน 2 หุ้น ถือโดยนายสตาจูด เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น และนางสาวหฤส เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น

<sup>41</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>41</sup> และภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพ (“CDs”) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 7 (“TRITN-W7”) ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

<sup>42</sup> เช่น ผู้โอนกิจการต้องจดทะเบียนเลิกและมีการชำระบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่โอนกิจการนั้น ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการควบเข้ากัน หรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันของบริษัทมหาชน จำกัด หรือบริษัทจำกัด เพื่อยกเว้นรัษฎากรฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2555 ที่ <https://www.rd.go.th/46842.html>

(1) นายสตาจวร์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลด์ดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลด์ดิ้ง โดยนายสตาจวร์ เตชะอุบล จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>43</sup>

(2) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลด์ดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลด์ดิ้ง โดยนางสาวหลุยส์ เตชะอุบลจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และ**หากรวม** (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภัส วชิรพงศ์ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภัส วชิรพงศ์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>44</sup>

(3) นายทรงชัย อัจฉริยศิริชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลด์ดิ้ง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลด์ดิ้ง โดยนายทรงชัย อัจฉริยศิริชัย จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,303,052,643 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>45</sup>

และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

<sup>43</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.34 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังจากใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีกรออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิของซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

<sup>44</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังจากใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีกรออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิของซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

<sup>45</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.24 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังจากใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีกรออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2567 ที่ผ่านมา ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิของซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่วอลดิงโดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท ถือเป็น การเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นผู้ถือหุ้นพิจารณา กำหนดราคาเสนอขาย โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่า ราคา ตลาด ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้น ที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ PP”) ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อย กว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

รายการ PP ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญ เนื่องจาก (ก) บ้านไร่วอลดิงจะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอ ขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>46</sup> และ (ข) รายการ PP จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 25 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติ ให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีการปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณา ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติรายการ PP ในกรณีที่มีนัยสำคัญด้วย

นอกจากนี้ รายการ EBT และรายการ PP ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาด ทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม (และประกาศคณะกรรมการตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากบ้านไร่วอลดิงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ฯ จากการทำ (ก) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้าน ไร่วอลดิง และ (ข) นายสตาจูด เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่วอล ดิง โดยนายสตาจูด เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทน อีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของ บริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใด กับบ้านไร่วอลดิง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่วอลดิงที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติ การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด ดังนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

<sup>46</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

(2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ

(3) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

(4) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาต่อไป ในกรณีนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโพลดิงจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>47</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไรโพลดิงถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ**”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ Tender**”) บ้านไรโพลดิงจึงประสงค์จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (“**Whitewash**”) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ Whitewash**”) ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้นเนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ ขอแจ้งสารสนเทศของรายการ PP ตามที่กำหนดในประกาศ PP และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

1. รายละเอียดของการเสนอขาย การกำหนดราคาเสนอขาย ความเหมาะสมของราคาหุ้นที่ออกใหม่ การกำหนดราคาตลาด รายละเอียดของบุคคลในวงจำกัดและความสัมพันธ์ เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ลักษณะและขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน และสัดส่วนการถือหุ้นก่อนและหลังการการเข้าทำรายการ

1.1 รายละเอียดของการเสนอขาย

<sup>47</sup> โปรดดูเชิงขรภ 3



# TRITON

บริษัทฯ จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>48</sup> โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) ตามรายการ EBT ได้แก่ บ้านโรโฮลด์ดิง โดยภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านโรโฮลด์ดิงเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT ผู้ถือหุ้นของบ้านโรโฮลด์ดิงตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจากบ้านโรโฮลด์ดิง

(1) นายสตาจอร์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านโรโฮลด์ดิง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านโรโฮลด์ดิง โดยนายสตาจอร์ เตชะอุบล จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>49</sup>

(2) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านโรโฮลด์ดิง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านโรโฮลด์ดิง โดยนางสาวหลุยส์ เตชะอุบลจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>50</sup> โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และหากรวม (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> โปรดดูเชิงขรรค 3

<sup>49</sup> โปรดดูเชิงขรรค 4

<sup>50</sup> โปรดดูเชิงขรรค 5

# TRITON

(3) นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านโรโฮลด์ตั้ง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านโรโฮลด์ตั้ง โดยนายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,303,052,643 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>51</sup>

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านโรโฮลด์ตั้ง โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท ถือเป็น การเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดโดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ ประชุมผู้ถือหุ้นผู้ถือหุ้นพิจารณา กำหนดราคาเสนอขาย โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคา ตลาดตามที่กำหนดในประกาศ PP ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวัน ประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจาก ที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

รายการ PP ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญ เนื่องจาก (ก) บ้านโรโฮลด์ตั้งจะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดใน บริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>52</sup> และ (ข) รายการ PP จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 25 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนออวาระ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีการชี้แจงที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติรายการ PP ในกรณีที่มีนัยสำคัญด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่ารายการ PP ดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ ภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash

---

<sup>51</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 6

<sup>52</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

## 1.2 การกำหนดราคาเสนอขาย และความเหมาะสมของราคาหุ้นที่ออกใหม่

บริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP หุ้นละ 0.13 บาท ซึ่งมาจากการเจรจาต่อรองและตกลงระหว่างบริษัทฯ กับบ้านไร้อโฮลดี้ง โดยเป็นราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น (หากแสดงทศนิยม 4 หลัก จะเท่ากับ 0.1251 บาทต่อหุ้น) โดยบริษัทฯ เห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP มีความเหมาะสมเนื่องจากไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

## 1.3 การกำหนดราคาตลาด

โปรดพิจารณาการกำหนดราคาตลาดในข้อ 1.2 ข้างต้น นอกจากนี้ เนื่องจากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะออกและเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาค่าขอให้ออกหุ้นสามัญ หรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) ในการห้ามมิให้บุคคลในวงจำกัดนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกขาย (Silent Period)

## 1.4 รายละเอียดของบุคคลในวงจำกัดและความสัมพันธ์

บ้านไร้อโฮลดี้งเป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย โดยมีนายสดาวุธ เตชะอุบล นางสาวหุลุสส์ เตชะอุบล และนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.81 ร้อยละ 27.80 และร้อยละ 21.39 ตามลำดับ

บ้านไร้อโฮลดี้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหุลุสส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร้อโฮลดี้ง และ (ข) นายสดาวุธ เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหุลุสส์ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร้อโฮลดี้ง โดยนายสดาวุธ เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ ในขณะที่นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และจะไม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ หรือแต่งตั้งตัวแทนเพื่อเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ แต่จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หลังจากที่มีการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ (โปรดพิจารณารายละเอียดในข้อ 1.7) ดังนั้น การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร้อโฮลดี้ง จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ประวัติโดยสังเขปของบ้านไร้อโฮลดี้ง นายสดาวุธ เตชะอุบล นางสาวหุลุสส์ เตชะอุบล และนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย มีดังนี้

# TRITON

## 1.4.1 บ้านไร้อัดตั้ง

ชื่อบริษัท	บริษัท บ้านไร้เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด
ประเภทธุรกิจ	บริษัทโฮลดิ้ง
ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ไทย
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	11 ตุลาคม 2567
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105567211146
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	223/79 ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	467,606,800 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
รายชื่อคณะกรรมการ	1. นายสดาวุธ เตชะอุบล 2. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล
รายชื่อผู้ถือหุ้น	1. นายสดาวุธ เตชะอุบล จำนวน 2,376,069 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50.81 2. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล จำนวน 1,299,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 27.80 3. นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย จำนวน 1,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 21.39

## 1.4.2 นายสดาวุธ เตชะอุบล

ชื่อ-สกุล	นายสดาวุธ เตชะอุบล
อายุ	72 ปี
สัญชาติ	ไทย
ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทฯ	ไม่มี อย่างไรก็ดี นายสดาวุธ เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์
คุณวุฒิทางการศึกษาและการฝึกอบรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 66/2007 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>- สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 12 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จบหลักสูตร ก.ค. 2554</li> <li>- สถาบันวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 7 หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน จบหลักสูตร ก.พ. 2559</li> <li>- หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 14/2016 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>- หลักสูตร Global Business Leader (GBL) รุ่นที่ 2/2017 สถาบัน Lead Business Institute</li> <li>- หลักสูตรวิทยาการการจัดการสำหรับนักบริหารระดับสูง (วบส.) รุ่น 3 คณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ก.ค. 2562</li> </ul>

# T R I T O N

ประสบการณ์ การทำงานใน ระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง	2537 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป จำกัด
	2549 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด
	2553 – ปัจจุบัน	นายกสมาคม สมาคมการค้าและอุตสาหกรรมไทย
	2555 – 2567 (ก.ย.)	ประธานคณะกรรมการบริหารและกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
	2557 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
	2558 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด / บริษัท เอเชียโซนเวนเจอร์ จำกัด / บริษัท บีบีที เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
	2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด
	2562 – ปัจจุบัน	ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์คณะกรรมการการแรงงาน วุฒิสภา (พลตำรวจเอก อุดุลย์ แสงสิงแก้ว)
	2564 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)
	2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท สวอนก มาคอร์ด จำกัด
	2566 – ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาต่างประเทศ ชมรมคนจีนโพ้นทะเลคืนสู่แผ่นดินใหญ่ (องค์กรของประเทศ จีน) และรองประธาน สมาคมสัมพันธ์ไมตรีปักกิ่งโพ้นทะเล (องค์กรของประเทศ จีน)
	2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พีดีไอ แมททีเรียล จำกัด
	2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พีดีไอ-ซีอาร์ที จำกัด
	2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด

## 1.4.3 นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล

ชื่อ-สกุล	นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล
อายุ	43 ปี
สัญชาติ	ไทย
ตำแหน่งปัจจุบัน ในบริษัทฯ	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
คุณวุฒิทางการ ศึกษาและการ ฝึกอบรม	- ปริญญาโท ด้านการบริหารธุรกิจและการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย (เกียรตินิยม) - ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ด้านการเงินและระบบสารสนเทศ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยนิวเซาธ์ เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย
ประสบการณ์ การทำงานใน	2559 – ปัจจุบัน กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 2567 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด

# T R I T O N

ระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง	2567 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เบลล์เล แอลซี จำกัด
	2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท สนวนก มาคอร์ด จำกัด
	2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไทรทัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ทรานส์ ไทย เรลเวย์ จำกัด
	2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อัครวัฒน์ พลังงานพืชหมุนเวียน จำกัด
	2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โรงไฟฟ้า หนองรี จำกัด
	2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธอร์ เอนเนอร์จี แอนด์ รีซอร์สเซส จำกัด
	2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด
	2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไทรทัน เพาเวอร์ จำกัด
	2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป จำกัด
	2560 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท ไทรทัน เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
	2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ลูเซนท์ เอนเนอร์จี จำกัด
	2550 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด
	2564 – 2566	กรรมการ บริษัท ฟรุตตี้ บลิส จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท โกลคอนอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท เอ็นพีฟูดเซอร์วิส จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท ดีแองเจิ้ลโกลบอล จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท นิปปอนแพ็คเทรตติ้ง จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท คิทเซ็นพลัสแฟรนไชส์ จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท ฟรุตตี้คราย จำกัด
2563 – 2566	กรรมการ บริษัท เอ็นพีฟูดอินคอร์ปอเรชั่น จำกัด	
2563 – 2566	กรรมการ บริษัท พร้อมแพค จำกัด	

### 1.4.3 นายทรงชัย อัจฉริยะหิรัญชัย

ชื่อ-สกุล	นายทรงชัย อัจฉริยะหิรัญชัย
อายุ	73 ปี
สัญชาติ	ไทย
ตำแหน่งปัจจุบัน ในบริษัทฯ	ไม่มี
คุณวุฒิทางการ ศึกษาและการ ฝึกอบรม	ไม่มี

ประสพการณ์ การทำงานใน ระยะเวลา 5 ปี ย้อนหลัง	2528 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ฟินโฮกอล์ฟ จำกัด
---	---

## 1.5 เจือปนในการเข้าทำรายการ

ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>53</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไรโฮลดิ้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender

บ้านไรโฮลดิ้ง จึงประสงค์จะขอ Whitewash ตามประกาศ Whitewash ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้นเนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

นอกจากนี้ โปรดพิจารณาเจือปนในการเข้าทำรายการอื่น ๆ รายละเอียดตามข้อ 2.3.2 (1)

## 1.6 ลักษณะและขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ PP (รวมถึงรายการ EBT) เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบ้านไรโฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโฮลดิ้ง และ (ข) นายสตาจูด เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโฮลดิ้ง โดยนายสตาจูด เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไรโฮลดิ้ง และ/หรือผู้ถือหุ้นของบ้านไรโฮลดิ้งที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด ดังนี้

<sup>53</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

# TRITON

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (3) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (4) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาต่อไป ในกรณีนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

## 1.7 โครงสร้างการถือหุ้นก่อนและหลังการเข้าทำรายการ

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทฯ ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เป็นดังนี้

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ <sup>1/</sup> 28 ตุลาคม 2567		หลังการเข้าทำรายการ <sup>2/</sup> (หลังรายการ EBT)		หลังการเข้าทำรายการ <sup>3/</sup> (หลังการแปลงสภาพของ CDs และ TRITN-W7)	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นายสดาวุธ เตชะอุบล	0	0	5,472,211,991	24.99	5,472,211,991	24.34
2	นางสาวหฤทัย เตชะอุบล	1,704,100,100	15.31	4,698,066,233	21.46	4,787,652,233	21.30
3	นายทรงชัย อัจฉริยะ หิรัญชัย	0	0	2,303,052,643	10.52	2,303,052,643	10.24
4	นายภสุ วชิรพงศ์ <sup>4/</sup>	770,000,000	6.92	770,000,000	3.52	810,581,000	3.61
5	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	8,653,459,938	77.77	8,653,459,938	39.52	9,108,292,938	40.51
	<b>รวม</b>	<b>11,127,560,038</b>	<b>100.0</b>	<b>21,896,790,805</b>	<b>100.0</b>	<b>22,481,790,805</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ

<sup>1/</sup> คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567

<sup>2/</sup> คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไรโฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT เสร็จสิ้น และภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างมีได้มีการใช้สิทธิแปลงสภาพใด ๆ ตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567



- 3/ คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไรโฮลด์ตั้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ EBT เสรีจัสติน และภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างที่ระบุไว้ และภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน
- 4/ เป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล

## 2. วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน แผนการใช้เงิน และรายละเอียดโครงการ

### 2.1 วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและแผนการใช้เงิน

วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP คือเพื่อชำระค่าตอบแทนสำหรับการโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไรโฮลด์ตั้งแทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) โดยเมื่อรายการ EBT เสรีจัสติน บริษัทฯ จะเข้ารับโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไรโฮลด์ตั้ง ซึ่งได้แก่ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบทั้งหมดของบ้านไรโฮลด์ตั้ง อย่างไรก็ตาม บ้านไรโฮลด์ตั้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไรโฮลด์ตั้งและผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไรโฮลด์ตั้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดชอบใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT ทั้งนี้ บ้านไรโฮลด์ตั้งประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปรือ อำเภอบ้านสนิม จังหวัดชลบุรี เท่านั้น นอกจากนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4. ของสารสนเทศ M

## 2.2 รายละเอียดของโครงการที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปใช้ในโครงการ

ภายหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินตามข้อ 2.1 เป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ภายใต้อัฒิชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป โดยโครงการดังกล่าวจะเป็นโครงการที่ใช้พลังงานบริสุทธิ์ในการดำเนินงาน รวมถึงดำเนินงานด้วยการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย (เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคารวมถึงการใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) และการใช้รถยนต์ EV ในโครงการ เป็นต้น) และเน้นการสร้างถิ่นที่อยู่ทีใกล้เคียงกับถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติให้แก่สัตว์และพรรณไม้ที่หลากหลาย ได้แก่ สัตว์ป่า เช่น ยีราฟในบริเวณ Haven Sanctuary และสัตว์ปีกในบริเวณ Haven Aviaries อีกทั้งมีฟาร์มขนาดเล็ก สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง และสวนดอกไม้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมอบความเพลิดเพลิน ความรู้ และการตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมให้แก่ผู้เข้าชมที่จะสามารถเดินสำรวจ ซึมซาหรือจักรยาน หรือใช้ยานพาหนะอื่น ๆ เช่น รถราง และเรือ เพื่อสัมผัสธรรมชาติในโครงการได้อย่างใกล้ชิด รวมถึงสามารถผ่อนคลายและรับประทานอาหารในร้านอาหารและร้านกาแฟ นอกจากนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4. ของสารสนเทศ MT

## 2.3 โอกาสที่จะสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ และผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการโครงการได้สำเร็จและความเสี่ยงจากการดำเนินการโครงการ

### 2.3.1 โอกาสที่จะสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ

บริษัทฯ คาดว่าโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ และสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต และคาดว่าจะใช้เวลาในการพัฒนาโครงการดังกล่าวประมาณ 3 ปีก่อนที่จะสามารถเปิดรับผู้เข้าชมได้ประมาณต้นปี 2571 โดยบริษัทฯ จะให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร่ (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการดังกล่าวอีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท ตามรายละเอียดในข้อ 2.4 ในกรณีนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าโครงการดังกล่าวมีความเป็นไปได้และสามารถดำเนินการได้จริง โดยหากโครงการสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20.4 ต่อปี และคาดว่าระยะเวลาที่ใช้ในการคืนทุนจากการลงทุน (Payback Period) จะอยู่ที่ประมาณ 5.17 ปีนับจากวันที่โครงการเริ่มเปิดดำเนินงานในเชิงพาณิชย์ในปี 2571

### 2.3.2 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการโครงการได้สำเร็จ

ในกรณีที่การพัฒนาโครงการไม่สำเร็จ (ซึ่งอาจมีสาเหตุมาจากการปัจจัยใด ๆ ที่บริษัทฯ ควบคุมได้หรือไม่ก็ตาม เช่น บริษัทฯ ไม่ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง หรือมีการออกกฎหมาย ประกาศ หรือคำสั่งโดยชอบด้วยกฎหมายที่มีผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถนำที่ดินไปพัฒนาโครงการตามความมุ่งหมายได้) กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในเชิงลบต่อฐานะทางการเงิน และ/หรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ อาจต้องนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่น หรืออาจต้องขายหุ้นหรือที่ดินทั้งหมดหรือ

บางส่วนของบ้านไร่ โดยในกรณีเช่นว่านี้ บริษัทฯ จะดำเนินการด้วยความระมัดระวังโดยจะปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

### 2.3.3 ความเสี่ยงจากการดำเนินการโครงการ

บริษัทฯ คาดว่าความเสี่ยงจากการดำเนินการโครงการมีดังนี้

#### (1) การไม่สามารถหาเงินทุนในการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการ

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถหาเงินทุนในการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการได้ หรือหาเงินทุนได้ในจำนวนที่ไม่เพียงพอ โครงการอาจไม่สำเร็จ หรืออาจสำเร็จล่าช้ากว่าที่กำหนด หรือบริษัทฯ อาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นและให้บริษัทฯ เริ่มสามารถรับรู้รายได้จากโครงการภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือบริษัทฯ อาจต้องระดมทุนหรือกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนอื่นใดเพิ่มเติมเพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการ เป็นต้น

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีความเห็นว่าผลกระทบดังกล่าวอาจเกิดขึ้นได้ยาก เนื่องจากบริษัทฯ สามารถนำที่ดินบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ หรือทรัพย์สินอื่นใดของบริษัทฯ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินได้โดยผู้ให้กู้ยืมเงินไม่จำเป็นต้องมีประเด็นในการรับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นหลักประกันเพราะราคาประเมินของที่ดินจำนวน 62 แปลงตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีจำนวนเท่ากับ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ซึ่งประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ สูงกว่ามูลค่าของเงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาท ตามรายละเอียดในข้อ 2.4

#### (2) การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด

ในกรณีที่การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด โดยอาจมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องผิดสัญญา บริษัทฯ จะยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการจนกว่าโครงการจะสามารถเปิดดำเนินการได้ ในขณะที่บริษัทฯ อาจยังคงมีภาระค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย ตลอดจนค่าเสียหายในกรณีที่บริษัทฯ เป็นผู้ผิดสัญญา (หากมี) และ/หรือ อาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นโดยเร็วที่สุด ในกรณีนี้ บริษัทฯ อาจต้องระดมทุนหรือกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนอื่นใดเพิ่มเติมเพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ และ/หรือ เพื่อรองรับภาระที่เพิ่มขึ้นเช่นว่านี้ เป็นต้น

สำหรับเหตุที่การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด เนื่องมาจากการก่อสร้างโครงการ บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ ดำเนินการก่อสร้างบางส่วนเอง และว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างส่วนที่เหลือแบบ Lump Sum Turnkey เพื่อควบคุมค่าก่อสร้างและระยะเวลาก่อสร้างให้อยู่ภายในงบประมาณและระยะเวลาที่กำหนด

#### (3) การไม่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบอนุญาตล่าช้า

ในกรณีที่บ้านไร่ (ซึ่งจะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไม่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการล่าช้า เช่น ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตให้จัดตั้งและดำเนินกิจการสวนสัตว์สาธารณะ เป็นต้น จะส่งผลให้โครงการไม่สามารถเปิดดำเนินการได้หรือเปิดดำเนินการได้ล่าช้า และบริษัทฯ อาจต้องเผชิญกับค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการ

ปรับปรุงและปรับเปลี่ยนโครงการเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ ซึ่งอาจก่อให้เกิดภาวะค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น หรือ บริษัทฯ อาจต้องปรับแผนโครงการในส่วนดังกล่าวที่จะฝ่าฝืนต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ให้เหลือเพียงกิจกรรมบางรายการที่บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้เท่านั้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน และ/หรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

บริษัทฯ เห็นว่าความเสี่ยงดังกล่าวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำ เนื่องจากอาคารที่จะก่อสร้างในโครงการไม่ใช่อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ และสัตว์ที่บริษัทฯ จะจัดหาไว้ใน (1) โซนฟาร์มขนาดเล็ก และ (2) โซนสัตว์ปีก เป็นสัตว์ที่ไม่มีข้อห้าม ครอบครองโดยส่วนใหญ่ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่เพียงการขึ้นทะเบียนเท่านั้น รวมถึงบริษัทฯ บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการศึกษาข้อมูลและการวางแผนเกี่ยวกับการขอใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นการล่วงหน้า อีกทั้งได้มีการปรึกษาหารือเพื่อ เตรียมตัวกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว เพื่อลดโอกาสในการเกิดความเสี่ยงนี้ และควบคุมให้โครงการสามารถเปิดดำเนินการได้ ภายในงบประมาณและระยะเวลาที่กำหนด โดยบริษัทฯ เชื่อมันว่าสามารถดำเนินการให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าวภายใน เวลาอันสมควรได้ และแม้ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่ได้รับใบอนุญาตและอาจต้องปรับแผนโครงการให้เหลือเพียงกิจกรรมอื่น ๆ ที่บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้เท่านั้น บริษัทฯ คาดว่าก็ยังจะสามารถดำเนินการได้ในรูปแบบที่ใกล้เคียงกับแนวคิดเดิมและจะยังสามารถ ดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ดังเดิม

## 2.4 งบประมาณทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในเบื้องต้นและงบประมาณทั้งหมดที่คาดว่าจะต้องใช้เพื่อให้โครงการสามารถสร้าง รายได้ให้แก่บริษัทฯ

นอกจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ในมูลค่ารวมเป็น จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาทแล้ว บริษัทฯ จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดในการพัฒนา โครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท เพื่อให้โครงการ สามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร่ (ราคา ประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคล อื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

นอกจากนี้ การลงทุนในโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ เนื่องจาก (ก) บริษัทฯ มิได้ใช้เงินสดใน การจ่ายชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง แต่ชำระโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัทฯ และ (ข) บริษัทฯ มีแผนจะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการทำรายการ EBT และรายการ PP) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่งของข้อ 2.4 นี้ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและ บำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ)

## 3. ข้อมูลที่เกี่ยวกับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนหรือจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามที่ระบุไว้ข้างต้นจะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

### 3.1 การลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution)

ภายหลังการเข้าทำรายการ PP จะมีผลกระทบต่อราคาหุ้น ดังนี้

# T R I T O N

$$\begin{aligned}
 \text{Price Dilution} &= \frac{(\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย} - \text{ราคาตลาดหลังเสนอขาย})}{\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย}} \\
 &= \frac{(0.13 - 0.13)}{0.13} \\
 &= \text{ร้อยละ 0.00 กล่าวคือ ไม่มี Price Dilution}
 \end{aligned}$$

โดยที่

ราคาตลาด  
ก่อนเสนอขาย = ราคาตลาดก่อนเสนอขายเท่ากับ 0.13 บาท โดยอ้างอิงจากข้อ 1.3

$$\begin{aligned}
 \text{ราคาตลาด} &= \frac{(\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} \times \text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย}) + (\text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน} \times \text{ราคา} \\
 \text{หลังเสนอขาย} &\quad \quad \quad \text{เสนอขาย})}{(\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน})} \\
 &= \frac{(11,127,560,038 \times 0.13) + (10,769,230,767 \times 0.13)}{(11,127,560,038 + 10,769,230,767)} \\
 &= 0.13 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

### 3.2 การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

ภายหลังการเข้าทำรายการ PP จะมีผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น ดังนี้

$$\begin{aligned}
 \text{Control Dilution} &= \frac{\text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน}}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน}} \\
 &= \frac{10,769,230,767}{11,127,560,038 + 10,769,230,767} \\
 &= \text{ร้อยละ 49.18}
 \end{aligned}$$

### 3.3 การลดลงของกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share Dilution)

การลดลงของกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share Dilution) จะเท่ากับการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ในครั้งนี้ไม่มีผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ใดๆก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากรายการ PP กับการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ที่ร้อยละ 49.18 ตามรายละเอียดข้างต้น คณะกรรมการบริษัทเห็นว่ารายการ PP ให้ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่าผลกระทบต่อ การลดลงของสิทธิของผู้ถือหุ้น เนื่องจากรายการ PP จะมีประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามรายละเอียดในข้อ 3.4 ด้านล่างนี้ อีกทั้งหากโครงการที่บริษัทฯ จะพัฒนาต่อไปสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับอัตราผลตอบแทน ตามรายละเอียดในข้อ 2.3.1 ข้างต้น

### 3.4 ประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP จะมีประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะได้มา ซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้งโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด แต่ใช้วิธีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าตอบแทน ทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระทางการเงินสำหรับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะมีภาระทางการเงินในการจัดหาเงินกู้เพื่อพัฒนา โครงการ) และลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิม และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP จะทำให้บริษัทฯ สามารถเข้าทำ รายการ EBT เพื่อพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งจะเป็นธุรกิจใหม่ของ บริษัทฯ ต่อไปได้นอกจากนี้ บริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำรายการ EBT จะก่อให้เกิดผลประโยชน์ตามรายละเอียดในข้อ 8. ของ สารสนเทศ MT ซึ่งสรุปได้ดังนี้

(1) เพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและ การนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึง เป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงาน ก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต

(2) เพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว และ

(3) เสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่บริษัทฯ ในฐานะองค์กรที่ประกอบธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการ ใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้

นอกจากนี้ หากโครงการที่บริษัทฯ จะพัฒนาต่อไปสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับอัตรา ผลตอบแทนตามรายละเอียดในข้อ 2.3.1 ข้างต้น

## 4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบ

# TRITON

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล มิได้เข้าร่วมประชุมและมีได้มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาอนุมัติรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash) ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ เนื่องจากพิจารณาแล้วว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามรายละเอียดในข้อ 3.4 ข้างต้น และข้อ 8. ของสารสนเทศ MT

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับรายการ PP ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) พิจารณากำหนด และ/หรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ทั้งหมดดังกล่าวตามที่เหมาะสม และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับประกาศ กฎเกณฑ์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การกำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงวันจองซื้อและวันเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน การชำระค่าหุ้น (ไม่ว่าเป็นเงินสด หรือทรัพย์สินอื่นนอกจากเงินสด) (2) ติดต่อ เจริญ เข้าทำ ลงนาม และแก้ไขสัญญา เอกสาร คำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว และหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าว ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ การติดต่อและการยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงคำขอหรือข้อความในเอกสารดังกล่าวที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และ (3) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อให้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น และมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้ที่มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการขอ Whitewash ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) จัดเตรียมและลงนามในเอกสารคำขออนุญาตต่าง ๆ รวมทั้ง เอกสารและหลักฐานอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องการขอ Whitewash ซึ่งรวมถึงติดต่อและยื่นคำขออนุญาต เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการ และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจกำกับดูแลใด ๆ และ (2) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการขอ Whitewash จนเสร็จการ รวมถึงแต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น

#### 4.1 ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขาย และความเหมาะสมของราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขาย

โปรดดูรายละเอียดในข้อ 1.2 ข้างต้น

#### 4.2 เหตุผลและความจำเป็นในการเพิ่มทุนและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP มีเหตุผลและความจำเป็น กล่าวคือ บริษัทฯ จะสามารถเข้าทำรายการ EBT เพื่อพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งจะเป็นธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ ต่อไปได้อีกทั้งเป็นการลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิม นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) เห็นว่าบริษัทฯ ควรออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และอนุมัติ Whitewash เนื่องจากบริษัทฯ ได้ตรวจสอบแล้วว่าบ้านไรโฮลด์ตั้งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ บ้านไร่เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้ง 62 แปลงที่บริษัทฯ จะนำไปพัฒนาโครงการต่อไป และผู้ถือหุ้นของบ้านไรโฮลด์สามารถดำเนินการให้บ้านไร่เข้าทำรายการ EBT และรายการ PP กับบริษัทฯ ได้จริง อีกทั้งบริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินทั้ง 62 แปลงผ่านการถือหุ้นในบ้านไร่ในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระเท่ากับร้อยละ 25.36 - 26.35

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาถึงทางเลือกอื่นเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ EBT เช่น การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนหรือผู้ถือหุ้นเดิม แต่มีความเห็นว่าการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนใช้ระยะเวลาที่นานกว่า รวมถึงมีต้นทุนการดำเนินการที่สูงกว่า ในขณะที่การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมอาจมีความไม่แน่นอนว่าบริษัทฯ จะสามารถระดมทุนได้เต็มจำนวนภายในระยะเวลาที่กำหนด

#### 4.3 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้น

คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่าแผนการใช้เงินที่ได้จากรายการ PP มีความเป็นไปได้ โดยบริษัทฯ จะสามารถเข้าทำรายการ EBT เพื่อพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งจะเป็นธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ ต่อไปได้

#### 4.4 ความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุน และความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในกรณีที่เงินได้จากการเสนอขายหุ้นไม่ครอบคลุมงบประมาณทั้งหมดที่ต้องใช้ในการดำเนินการตามโครงการ

คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่า บริษัทฯ ได้ศึกษาความจำเป็นของการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash แล้ว และเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าว และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนซึ่งมีรายละเอียดที่ระบุในข้อ 7. ของสารสนเทศ MT มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ ในระยะยาวตามเหตุผลดังที่ระบุในข้อ 8. ของสารสนเทศ MT โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากสะท้อนความต้องการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ จากนักลงทุน นอกจากนี้ รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีเงื่อนไขไม่ด้อยไปกว่ารายการที่ทำกับบุคคลภายนอก และบริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินทั้ง 62 แปลงผ่านการถือหุ้นในบ้านไร่ในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระเท่ากับร้อยละ 25.36 - 26.35 และจะยังมีเงินทุนหมุนเวียนซึ่งเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจที่ดำเนินงานอยู่ ณ ปัจจุบัน โดยการเข้าทำรายการ



ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

#### 4.5 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อันเนื่องมาจากการเพิ่มทุนและการดำเนินการตามแผนการใช้เงิน

ภายหลังจากที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาความเหมาะสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash แล้ว มีความเห็นว่าการเพิ่มทุนและการดำเนินการตามแผนการใช้เงินในครั้งนี้ น่าจะไม่มีผลกระทบในเชิงลบต่อการประกอบธุรกิจ ฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าจะสามารถพัฒนาโครงการให้สำเร็จได้ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการเพิ่มทุนและการดำเนินการตามแผนการใช้เงินในครั้งนี้ มีความเหมาะสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ เนื่องจากจะทำให้บริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการ EBT เพื่อพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งจะเป็นธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ ต่อไปได้ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ได้สำเร็จ บริษัทฯ อาจต้องพิจารณาทบทวนแผนและกลยุทธ์เกี่ยวกับธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ให้สอดคล้องกับฐานะทางการเงินและสภาพคล่องของบริษัทฯ หรืออาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการตามแผนและกลยุทธ์เกี่ยวกับธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ต่อไป และในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถพัฒนาโครงการให้สำเร็จ (ซึ่งอาจมีสาเหตุมาจากการปัจจัยใด ๆ ที่บริษัทฯ ควบคุมได้หรือไม่ก็ตาม เช่น บริษัทฯ ไม่ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง หรือมีการออกกฎหมาย ประกาศ หรือคำสั่งโดยขบถฎหมายที่มีผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถนำที่ดินไปพัฒนาโครงการตามความมุ่งหมายได้) กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและ/หรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ อาจต้องนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่น หรืออาจต้องขายหุ้นหรือที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนของบ้านไร่ โดยในกรณีเช่นว่านี้ บริษัทฯ จะดำเนินการด้วยความระมัดระวังโดยจะปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

#### 4.6 ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการขอ Whitewash

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากการขอ Whitewash โดยผู้ซื้อผ่านมีความเหมาะสมผลเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นในการเพิ่มทุนจดทะเบียนและประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับจากผู้ซื้อผ่านตามเหตุผลที่กล่าวในข้อ 4. ข้างต้น

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่ได้มีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงลักษณะและนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยผู้ซื้อผ่านไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบาย หรือแผนการบริหารกิจการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ (เว้นแต่กรณีของ

นายสตาจวร์ เตชะอุบล ที่จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์) และบริษัทฯ จะยังคงประกอบธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจก่อสร้าง ต่อไปตามวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยจะมีเพียงธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการันทนาการ (Leisure and Entertainment) เป็นธุรกิจใหม่ โดยธุรกิจใหม่ดังกล่าวอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรายได้ อย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

ทั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการขอ Whitewash ในแบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (แบบ 247-7) และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งจะจัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นต่อไปพร้อมหนังสือนัดประชุม

#### 4.7 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นไม่แตกต่างจากคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุข้างต้น

#### 5. คำรับรองของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทขอรับรองว่าคณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้แล้ว อย่างไรก็ตามหากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากกรรมการแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และหากการปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นเหตุให้กรรมการหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 89/18 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัทได้ใช้ความระมัดระวังในการดำเนินการพิจารณาและตรวจสอบการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดแล้ว และมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ปรากฏข้างต้น และคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและดำเนินการตรวจสอบข้อมูลด้วยความระมัดระวัง และมีความเห็นว่าบุคคลในวงจำกัดที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้สามารถลงทุนได้จริง โดยมีรายละเอียดตามข้อ 4.2 และข้อ 4.4 ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวทลยศ์ เตชะอุบล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**แบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่  
โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ**

วันที่ 20 ธันวาคม 2567

เรียน ผู้ถือหุ้นบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้า บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (“บ้านไร่โฮลดิ้ง” หรือ “ผู้ขอผ่อนผัน”) โดยผู้ขอผ่อนผันมีที่ตั้งอยู่ที่ 223/79 ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 085 149 0733 มีความประสงค์จะขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ข้าพเจ้าได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่ของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“กิจการ” หรือ “บริษัทฯ”) โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ทั้งนี้ มีรายละเอียดดังนี้

**1. จำนวนหลักทรัพย์ที่จะขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น**

ประเภท	รุ่น	จำนวนหุ้น / หุ้นรองรับ <sup>1</sup> ที่จะขอมติ	ร้อยละของหุ้น/หุ้นรองรับ ที่จะขอมติเมื่อเทียบกับ			มูลค่าของ หลักทรัพย์ ที่จะขอมติ
			จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของ กิจการ <sup>2</sup>	สิทธิออกเสียง ทั้งหมดของ กิจการ <sup>3</sup>		
หุ้นสามัญ	-	10,769,230,7 67	ร้อยละ 49.18	ร้อยละ 49.18	0.13 บาท	1,399,999,999.71 บาท
หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-	-	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้น	-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> จำนวนหุ้นรองรับ = จำนวนหน่วยคูณด้วยจำนวนหุ้นที่จะได้จากการใช้สิทธิซื้อหรือแปลงสภาพต่อหนึ่งหน่วยของหลักทรัพย์ในรุ่นนั้น

<sup>2</sup> จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ = จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการภายหลังการออกหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนั้น + หุ้นรองรับหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ผู้ขอผ่อนผันจะขอมติในครั้งนั้น

<sup>3</sup> สิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ = สิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการภายหลังการออกหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนั้น + สิทธิออกเสียงทั้งหมดของหุ้นรองรับหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ผู้ขอผ่อนผันจะขอมติในครั้งนั้น

# TRITON

ประเภท	รุ่น	จำนวนหุ้น / หุ้นรองรับ <sup>1</sup> ที่จะขอมติ	ร้อยละของหุ้น/หุ้นรองรับ ที่จะขอมติเมื่อเทียบกับ			มูลค่าของ หลักทรัพย์ ที่จะขอมติ
			จำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของ กิจการ <sup>2</sup>	สิทธิออกเสียง ทั้งหมดของ กิจการ <sup>3</sup>		
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	-	-	-	-	-
หลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี)	-	-	-	-	-	-
รวม			ร้อยละ 49.18	ร้อยละ 49.18		1,399,999,999.71 บาท

## 2. หุ้นที่ถืออยู่ในปัจจุบัน

ข้อมูล ณ วันที่ยื่นคำขอผ่อนผันต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

ชื่อ	ประเภท หุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละเมื่อเทียบกับ จำนวนหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมดของ กิจการ <sup>4</sup>	ร้อยละเมื่อเทียบกับ สิทธิออกเสียง ทั้งหมดของ กิจการ <sup>5</sup>
I. ผู้ขอผ่อนผัน	-	-	-	-
II. บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน	-	-	-	-
III. บุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลตาม I - นายสดายุ เตชะอุบล	-	-	-	-
IV. บุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลตาม II	-	-	-	-
รวม		-	-	-

หมายเหตุ: ณ วันที่ยื่นคำขอผ่อนผันต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ขอผ่อนผันมิได้ถือหุ้นใดๆ ในกิจการ

## 3. จำนวนหลักทรัพย์และสิทธิออกเสียงสูงสุดที่จะมีภายหลังจากได้มาซึ่งหลักทรัพย์ตามข้อ 1

<sup>4</sup> จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ = จำนวนหุ้นสามัญ + หุ้นบุริมสิทธิ

<sup>5</sup> สิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ = สิทธิออกเสียงของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ

# TRITON

ชื่อบุคคล / นิติบุคคล	ประเภท หลักทรัพย์	จำนวนหุ้น/ หุ้นรองรับ ที่ถือก่อน ขอมติ <sup>6</sup>	จำนวนหุ้น/ หุ้นรองรับ ที่จะขอมติ <sup>7</sup>	หลักทรัพย์ที่จะถือภายหลังการได้มา ซึ่งหลักทรัพย์ตามข้อ 1	
				จำนวนหุ้น/ หุ้นรองรับ <sup>8</sup>	ร้อยละของหุ้น/หุ้น รองรับเมื่อเทียบกับ สิทธิออกเสียงทั้งหมด ของกิจการ <sup>9</sup>
I. ผู้ขอผ่อนผัน	หุ้นสามัญ	-	10,769,230,7 67	10,769,230,767	49.18
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-	-
	ใบสำคัญแสดง สิทธิที่จะซื้อหุ้น	-	-	-	-
	หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	-	-	-
	หลักทรัพย์อื่น (ถ้า มี)	-	-	-	-
II. บุคคลที่กระทำการ ร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน	-	-	-	-	-
III. บุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลตาม I - นายสดาวุธ เตชะอุบล	-	-	-	-	-
IV. บุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลตาม II	-	-	-	-	-
<b>รวม</b>				<b>10,769,230,767</b>	<b>49.18</b>

หมายเหตุ:

<sup>6</sup> จำนวนหุ้นรองรับของหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ถือก่อนขอมติ ให้ระบุเฉพาะจำนวนหุ้นที่จะได้จากการใช้สิทธิซื้อหรือแปลงสภาพตามหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ได้มาโดยได้รับผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการในครั้งอื่นก่อนการขอมติในครั้งนี้ (ถ้ามี)

<sup>7</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 1

<sup>8</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 1

<sup>9</sup> สิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ = สิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการภายหลังการออกหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ + สิทธิออกเสียงทั้งหมดของหุ้นรองรับหลักทรัพย์แปลงสภาพที่ถือภายหลังการได้มาตามที่ระบุใน I ถึง IV

1/ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2567 เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 9 มกราคม 2568<sup>10</sup> เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (“Whitewash”) ได้แก่

(1) การเข้าทำรายการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ “EBT”) จากบ้านไร่โฮลดิ้ง (ผู้ขอผ่อนผัน) ซึ่งได้แก่ หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท บ้านไร่เดชะอุบล จำกัด (“บ้านไร่”) ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้ง ซึ่งมีได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร่ ในขณะที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ภายใต้ชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนโดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ตามรายละเอียดในข้อ (2) ถัดจากข้อนี้

(“รายการ EBT” และรวมเรียกกับรายการ PP (ตามที่นิยามไว้ในข้อ (2) ถัดจากข้อนี้) ว่า “รายการ EBT และรายการ PP”)

(2) การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement หรือ “PP”) ในครั้งนี้<sup>11</sup> โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP) แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) โดยมูลค่าของหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 100 ของมูลค่ารายการ EBT (“รายการ PP”) ดังนั้น บ้านไร่โฮลดิ้ง (ผู้ขอผ่อนผัน) จึงมีความประสงค์จะขอผ่อนผันทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash)

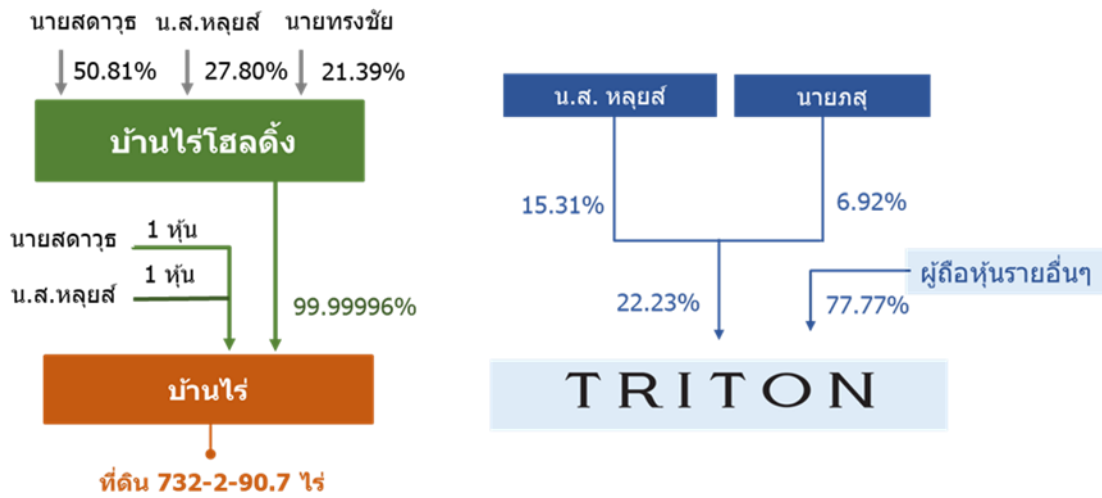
ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจน เป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด (ราคาที่ไม่มีส่วนลดเกินกว่าร้อยละ 10 จากราคาตลาด) และเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่แก่บุคคลในวงจำกัดในกรณีที่มีนัยสำคัญ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม)

<sup>10</sup> แก้ไขเปลี่ยนแปลงตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567

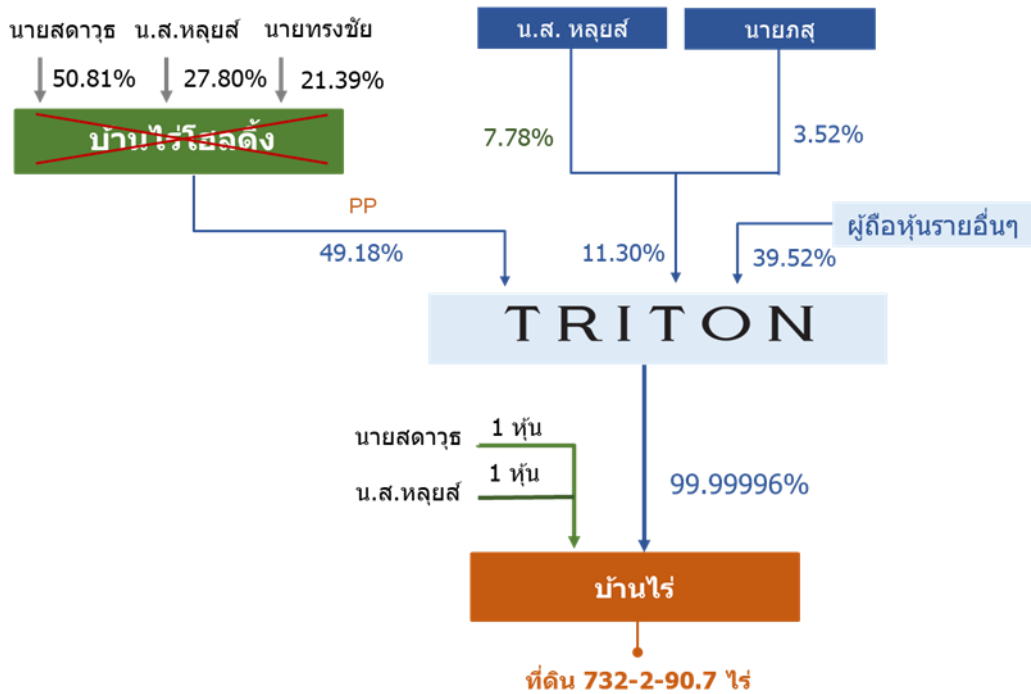
<sup>11</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพ (“CDs”) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 7 (“TRITN-W7”) ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

# TRITON

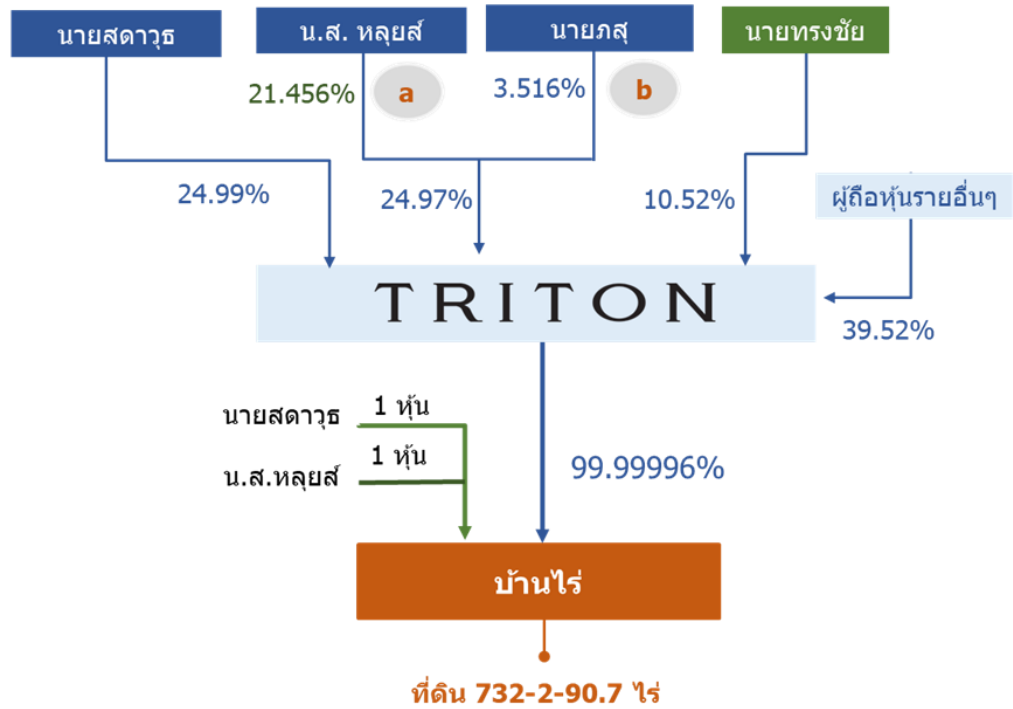
## โครงสร้างการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน



## โครงสร้างการถือหุ้นระหว่างขั้นตอน EBT



## โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังขั้นตอน EBT



a = หุ้นเดิม 7.782%, หุ้น PP 13.673%

b = หุ้นเดิมทั้งหมด

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บ้านไร่โฮลดิ้ง จะเลิกบริษัทและชำระบัญชีต่อไปเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ EBT ในการนี้จะทำให้ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้ง ได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จากบ้านไร่โฮลดิ้ง ดังนี้

(ก) นายสตาร์ เตชะอุบล (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง) จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 5,472,211,991 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>12</sup> ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด จึงไม่มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ และ

(ข) นางสาวหลยศ เตชะอุบล (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง) จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 2,993,966,133 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของ

<sup>12</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.34 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>12</sup> และภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิของซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน



จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง นี้ โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในกิจการจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และหากรวม (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในกิจการก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ถืออยู่ด้วยในกิจการ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง นี้<sup>13</sup> ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด จึงไม่มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ และ

(ค) นายทรงชัย อัจฉริยศิริชัย (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง) จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในกิจการ จำนวน 2,303,052,643 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง นี้<sup>14</sup> ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด จึงไม่มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

4. ในกรณีที่ผู้ขอผ่อนผัน บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) มีการถือหลักทรัพย์แปลงสภาพอยู่ด้วย หรือมีข้อตกลงอื่นที่จะทำให้ได้หุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพเพิ่มขึ้น ให้ระบุ

-ไม่มี-

5. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ขอผ่อนผัน

บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด

(1) ลักษณะการประกอบธุรกิจ / อาชีพโดยสังเขป

<sup>13</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง นี้ และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีกรออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

<sup>14</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.24 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง นี้ และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีกรออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

# TRITON

บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (บ้านไร่โฮลดิ้ง) จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105567211146 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นบริษัทที่ลงทุนในบริษัทอื่น (บริษัทโฮลดิ้ง: Holding Company) ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้ง มิได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด (บ้านไร่) จำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ โดยที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่

โดยสรุป บ้านไร่โฮลดิ้ง จึงเป็นบริษัทซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อการขายและโอนกิจการทั้งหมดของหุ้นสามัญของบ้านไร่ ภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ EBT) เพื่อผลประโยชน์ทางภาษี ตามมาตรา 74 แห่งประมวลรัษฎากร พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2500 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) กฎกระทรวง ฉบับที่ 126 (พ.ศ. 2509) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการควบเข้ากัน หรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันของบริษัทมหาชนจำกัด หรือบริษัทจำกัด เพื่อยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 3) เท่านั้น ซึ่งเงื่อนไขประการหนึ่งคือ บ้านไร่โฮลดิ้ง จะต้องจดทะเบียนเลิกบริษัท ภายในรอบระยะเวลาบัญชีเดียวกันกับรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งรวมถึงหุ้นสามัญในบ้านไร่ ให้แก่บริษัทฯ

บ้านไร่โฮลดิ้ง จึงเป็นเพียงตัวกลางที่จัดตั้งขึ้นเพื่อการขายและโอนกิจการทั้งหมด ได้แก่ หุ้นสามัญในบ้านไร่ ภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ EBT) เท่านั้นและไม่มีการประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากที่ได้กล่าวมาข้างต้น

## ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านไร่

ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านไร่	
ชื่อบริษัท	บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด
ประเภทธุรกิจ	สวนยางพาราและปาล์ม โดยมีทรัพย์สินหลักได้แก่ โฉนดที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายสี่ทบ-ฉะเชิงเทรา (ถนนทางหลวง 331 ช่วงกิโลเมตรที่ 102) ตำบลหนองปรือ อำเภอบ้านสนิม จังหวัดชลบุรี
ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ไทย
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	6 สิงหาคม 2525
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105525028432
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	223/79 ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	467,607,000 บาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 4,676,070 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ชำระเต็มมูลค่าแล้ว
รายชื่อคณะกรรมการ (ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2567)	1. นายสดาวุธ เตชะอุบล 2. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล
รายชื่อผู้ถือหุ้น (ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2567)	1. บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 4,676,068 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99996 2. นายสดาวุธ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.00002

# TRITON

ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านไร่	
	3. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.00002

(2) ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2567 บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (ผู้ขอผ่อนผัน) มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว เท่ากับ 467,606,800 บาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

(3) รายชื่อผู้ถือหุ้น<sup>15</sup> ที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก<sup>16</sup> ของผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุด ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2567

ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมดของผู้ขอผ่อนผัน <sup>17</sup>
1. นายสตาจวร์ เตชะอุบล <sup>1/</sup>	2,376,069	50.81
2. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล <sup>2/</sup>	1,299,999	27.80
3. นายทรงชัย อัจฉริยศิริชัย <sup>3/</sup>	1,000,000	21.39
<b>รวม</b>	<b>4,676,068</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลเกี่ยวกับนายสตาจวร์ เตชะอุบล

ข้อมูลเกี่ยวกับนายสตาจวร์ เตชะอุบล	
ชื่อ-สกุล	นายสตาจวร์ เตชะอุบล
อายุ	72 ปี
สัญชาติ	ไทย
ตำแหน่งปัจจุบันใน กิจการ	ไม่มี ว่างไว้ก็ดี นายสตาจวร์ เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลง นามของกิจการ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์

<sup>15</sup> ให้นับรวมผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลตามมาตรา 258 บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคล  
ที่กระทำการร่วมกัน (concert party) รวมทั้งผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้อำนาจควบคุมเดียวกัน เป็นกลุ่มเดียวกัน

<sup>16</sup> ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดตามรายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกข้างต้นเป็นผู้ถือหุ้นที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบาย  
การจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้ขอผ่อนผันอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ (authorized  
director) ในผู้ขอผ่อนผัน) และมีบุคคลอื่นเป็นผู้รับประโยชน์ที่แท้จริง (ultimate shareholder) (เช่น ผู้ถือหุ้นมีสถานะเป็น holding  
company หรือ nominee account) ให้ระบุชื่อบุคคลที่เป็น ultimate shareholder และลักษณะการประกอบธุรกิจของบุคคลดังกล่าว  
ด้วย

<sup>17</sup> จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้ขอผ่อนผัน = จำนวนหุ้นสามัญ + หุ้นบุริมสิทธิ - หุ้นที่ซื้อคืนและยังคงค้างอยู่ ณ วันสิ้นเดือน  
ของเดือนก่อนเดือนที่มีการยื่นคำขอผ่อนผันต่อสำนักงาน ก.ล.ด.

# T R I T O N

ข้อมูลเกี่ยวกับนายสตาวุธ เตชะอุบล	
<p>คุณวุฒิทางการศึกษาและการฝึกอบรม</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 66/2007 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>- สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 12 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จบหลักสูตรเดือนกรกฎาคม 2554</li> <li>- สถาบันวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 7 หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน จบหลักสูตรเดือนกุมภาพันธ์ 2559</li> <li>- หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 14/2016 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>- หลักสูตร Global Business Leader (GBL) รุ่นที่ 2/2017 สถาบัน Lead Business Institute</li> <li>- หลักสูตรวิทยาการการจัดการสำหรับนักบริหารระดับสูง (วบส.) รุ่น 3 คณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ เดือนกรกฎาคม 2562</li> </ul>
<p>ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง</p>	<p>2537 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป จำกัด</p> <p>2549 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด</p> <p>2553 – ปัจจุบัน นายกสมาคม สมาคมการค้าและอุตสาหกรรมไทย</p> <p>2557 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พีดีไอ แมททีเรียล จำกัด</p> <p>2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พีดีไอ-ซีอาร์ที จำกัด</p> <p>2558 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด / บริษัท เอเชียโซนเวนเจอร์ จำกัด / บริษัท บีบีที เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด</p> <p>2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด</p> <p>2562 – ปัจจุบัน ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์คณะกรรมการการแรงงาน วุฒิสภา (พลตำรวจเอก อุดลย์ แสงสิงแก้ว)</p> <p>2564 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2565 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สวอนก มาคอฟ จำกัด</p>

# TRITON

ข้อมูลเกี่ยวกับนายสตาวุธ เตชะอุบล	
	2566 – ปัจจุบัน ที่ปรึกษาต่างประเทศ ชมรมคนจีนโพ้นทะเลคืนสู่แผ่นดินใหญ่ (องค์กรของ ประเทศจีน) และรองประธาน สมาคมสัมพันธ์ไมตรีปักกิ่งโพ้นทะเล (องค์กร ของประเทศจีน) 2567 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด 2555 – 9/2567 ประธานคณะกรรมการบริหารและกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

## 2/ ข้อมูลเกี่ยวกับนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล

ข้อมูลเกี่ยวกับนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล	
ชื่อ-สกุล	นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล
อายุ	43 ปี
สัญชาติ	ไทย
ตำแหน่งปัจจุบันใน กิจการ	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
คุณวุฒิทางการศึกษา และการฝึกอบรม	ปริญญาโท ด้านการบริหารธุรกิจและการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่ง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เกียรตินิยม) ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ด้านการเงินและระบบสารสนเทศ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยนิวเซาธ์ เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย
ประสบการณ์การ ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	2550 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ไทร ทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 2560 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท ไทรทัน เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ลูเซนท์ เอนเนอร์จี จำกัด 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทรทัน เพาเวอร์ จำกัด 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป จำกัด 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โรงไฟฟ้า หนองรี จำกัด 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธอร์ เอนเนอร์จี แอนด์ รีซอร์สเซส จำกัด 2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทรทัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ทรานส์ ไทย เรลเวย์ จำกัด 2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อัครวัฒน์ พลังงานพืชหมุนเวียน จำกัด 2565 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สวอนก มาคอร์ด จำกัด

# TRITON

ข้อมูลเกี่ยวกับนางสาวทฤษฎี เตชะอุบล	
	2567 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เบลล์เล แอสซี จำกัด
	2567 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด
	2548 – 2552 กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์ คันทรีกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
	2559 – 2560 กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท สแพลช มีเดีย จำกัด (มหาชน)
	2563 – 2566 กรรมการ บริษัท โกลคอนอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
	2563 – 2566 กรรมการ บริษัท เอ็นพีพีฟู๊ดเซอร์วิส จำกัด
	2563 – 2566 กรรมการ บริษัท ดีแองเจิ้ลโกลบอล จำกัด
	2563 – 2566 กรรมการ บริษัท นิปปอนแพ็คเทรตติ้ง จำกัด
	2563 – 2566 กรรมการ บริษัท คิทเซ็นพลัสแฟรนไชส์ จำกัด
	2563 – 2566 กรรมการ บริษัท ฟรุตตี้คราย จำกัด
	2563 – 2566 กรรมการ บริษัท เอ็นพีพีฟู๊ดอินคอร์ปอเรชั่น จำกัด
	2563 – 2566 กรรมการ บริษัท ฟร้อมแพค จำกัด
	2564 – 2566 กรรมการ บริษัท ฟรุตตี้ บลิส จำกัด

### 3/ ข้อมูลเกี่ยวกับนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย

ข้อมูลเกี่ยวกับนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย	
ชื่อ-สกุล	นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย
อายุ	73 ปี
สัญชาติ	ไทย
ตำแหน่งปัจจุบันในกิจการ	ไม่มี
คุณวุฒิทางการศึกษาและการฝึกอบรม	ไม่มี
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	นักธุรกิจ/ผู้ลงทุนในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) 2528 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พินไฮกอล์ฟ จำกัด

(4) รายชื่อคณะกรรมการตามทะเบียนกรรมการล่าสุดของผู้ขอผ่อนผัน ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง
1 นายสตาจวร์ เตชะอุบล	กรรมการ
2 นางสาวหุยนต์ เตชะอุบล	กรรมการ

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโสดิ่งจะเลิกบริษัทและชำระบัญชีต่อไป เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ EBT

## 6. ข้อมูลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของผู้ขอผ่อนผัน

6.1 ให้ผู้ขอผ่อนผันเปิดเผยความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขอผ่อนผันกับกิจการ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการไม่ว่าจะเป็นการถือหุ้น การมีสัญญา หรือข้อตกลงที่มีหรือจะมีระหว่างกันในด้านต่างๆ (เช่น การบริหาร ฯลฯ) และข้อตกลงที่มีนัยสำคัญระหว่างกัน

- ผู้ขอผ่อนผัน (บ้านไรโสดิ่ง) ไม่มีความสัมพันธ์โดยตรงใดๆ กับกิจการ และนอกเหนือจากความเกี่ยวข้องกับนางสาวหุยนต์ เตชะอุบล ตามที่ระบุในข้อ 6.2 ด้านล่างนี้แล้ว ผู้ขอผ่อนผันไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการรายอื่นๆ และไม่มีข้อตกลงที่มีนัยสำคัญระหว่างกันกับบุคคลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นของผู้ขอผ่อนผัน (บ้านไรโสดิ่ง) มีความสัมพันธ์กับกิจการ ดังนี้

(ก) นางสาวหุยนต์ เตชะอุบล (กรรมการและผู้ถือหุ้นของผู้ขอผ่อนผัน) มีความสัมพันธ์กับกิจการ โดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 1,704,100,100 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.31 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ<sup>18</sup> และดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกิจการ

และนายภสุ วชิรพงศ์ (คู่สมรสของนางสาวหุยนต์ เตชะอุบล) เป็นผู้ถือหุ้นของกิจการจำนวน 770,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.92 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ<sup>19</sup>

นอกเหนือจากความเกี่ยวข้องกับนายภสุ วชิรพงศ์แล้ว นางสาวหุยนต์ เตชะอุบล ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการรายอื่นๆ และไม่มีข้อตกลงที่มีนัยสำคัญระหว่างกันกับบุคคลดังกล่าว

(ข) นายสตาจวร์ เตชะอุบล (กรรมการและผู้ถือหุ้นของผู้ขอผ่อนผัน) เป็นบิดาของนางสาวหุยนต์ เตชะอุบล

- ในการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP นั้น กิจการและผู้ขอผ่อนผันจะเข้าทำสัญญารับประกันกิจการทั้งหมด โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญของสัญญารับโอนกิจการทั้งหมด ดังนี้

<sup>18</sup> จากข้อมูลการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด (XM) ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

<sup>19</sup> จากข้อมูลการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด (XM) ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

# T R I T O N

สรุปสาระสำคัญของสัญญารับโอนกิจการทั้งหมด	
คู่สัญญา	กิจการ (ผู้รับโอน) และบ้านไรโฮลดิ้ง (ผู้โอน)
กิจการทั้งหมดที่จะโอน	หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร
ค่าตอบแทน	กิจการจะชำระค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ได้แก่ หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	<p>(1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT การเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้อสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียน การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไรโฮลดิ้ง และการขอ Whitewash ตามกฎและระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไรโฮลดิ้ง มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP</p> <p>(3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร มีมติอนุมัติการโอนหุ้นสามัญในบ้านไรให้แก่บริษัทฯ</p> <p>(4) บ้านไรโฮลดิ้งได้รับอนุมัติ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(5) ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใดๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการ EBT</p> <p>ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP และหากเงื่อนไขดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป</p>
เงื่อนไขอื่นๆ ที่สำคัญ	บ้านไรโฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่กิจการมีเพียงแค่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไรโฮลดิ้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดชอบให้แก่กิจการ หากกิจการได้มาซึ่งความรับผิดชอบใดๆ จากการเข้าทำรายการ EBT



ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโหดตั้งจะเลิกบริษัทและชำระบัญชีต่อไป เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบ้านไรโหดตั้งประกอบด้วย นายสตาจูด เตชะอุบล นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล และนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย ได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในกิจการตามรายละเอียดที่ตั้งระบุในหมายเหตุ 1 ของข้อ 3 ข้างต้น

6.2 ในกรณีที่ผู้ขอผ่อนผันเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ให้ผู้ขอผ่อนผันเปิดเผยลักษณะความสัมพันธ์ของผู้ขอผ่อนผันในฐานะบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการ เช่น เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ

- ผู้ขอผ่อนผันเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) ดังนี้

(ก) ผู้ขอผ่อนผันเป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกันกับกิจการ ได้แก่ นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ โดยนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถือหุ้นจำนวน 1,704,100,100 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.31 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ<sup>20</sup> และดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกิจการ โดยมีรายละเอียดเช่นเดียวกับข้อ 6.1 ข้างต้น

(ข) นายสตาจูด เตชะอุบล เป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ โดยนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถือหุ้นจำนวน 1,704,100,100 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.31 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ<sup>21</sup>

โดยนายสตาจูด เตชะอุบล จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ คิดเป็นร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และนายสตาจูด เตชะอุบล จะเข้ามาเป็นกรรมการของกิจการที่มีอำนาจลงนามแทนกิจการ และแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของกิจการที่ได้มีอำนาจลงนามแทนกิจการ โดยทดแทนกรรมการของกิจการจำนวน 2 รายที่ลาออกไปก่อนหน้านี้ (โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 7 และ 26 มิถุนายน 2567) เมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ (รวมเป็นกรรมการใหม่จำนวน 2 ราย) ในขณะนี้ นายสตาจูด เตชะอุบล อยู่ระหว่างการสรรหากรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การแต่งตั้งกรรมการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับการอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ตามข้อบังคับของกิจการ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

<sup>20</sup> จากข้อมูลการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด (XM) ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

<sup>21</sup> จากข้อมูลการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด (XM) ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

# TRITON

นอกจากนี้ นายทรงชัย อัจฉริยะหิรัญชัย จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ คิดเป็นร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง นี้ โดยนายทรงชัย อัจฉริยะหิรัญชัย มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของกิจการ และจะไม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของกิจการ หรือแต่งตั้งตัวแทนเพื่อเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของกิจการ

7. รายชื่อบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการ ณ วันกำหนดผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าประชุม (Record Date) ซึ่งตรงกับวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567
- ไม่มี-

8. รายชื่อคณะกรรมการตามทะเบียนกรรมการล่าสุดของกิจการ ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 และที่คาดว่าจะเป็นอย่างหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่ตามข้อ 1

รายชื่อคณะกรรมการก่อนการยื่นคำขอผ่อนผัน

รายชื่อคณะกรรมการก่อนการยื่นคำขอผ่อนผัน	ตำแหน่ง
1 พลเอกเลิศรัตน์ รัตนวานิช	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2 พลตำรวจเอกวีรพงษ์ ชื่นภักดี <sup>1/</sup>	รองประธานกรรมการ
3 นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล <sup>1/</sup>	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการ
4 นายณัฐคนัย อินทรสุขศรี	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
5 นายอดิพงษ์ ภัทรวีกรม	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
6 พันตำรวจเอกกิตานันท์ คมขำ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
7 พลตำรวจตรีอิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระ
8 นายชัช ชินธรรมมิตร	กรรมการอิสระ
9 อยู่ระหว่างการสรรหา เพื่อทดแทนนางชีว ชาญทาน ซึ่งลาออก โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 7 มิถุนายน 2567	กรรมการอิสระ
10 อยู่ระหว่างการสรรหา เพื่อทดแทนนายวรพงษ์ วุฒิพฤษ ซึ่งลาออก โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน 2567	กรรมการ

ที่มา: เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ([www.set.or.th](http://www.set.or.th)) และหนังสือรับรองของบริษัทฯ

หมายเหตุ: 1/ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม โดยกรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

รายชื่อคณะกรรมการหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ตามข้อ 1.

ภายหลังการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ คณะกรรมการของกิจการ จะยังคงประกอบด้วยกรรมการ จำนวนไม่เกิน 10 รายเช่นเดิม โดยนางสาวหุยนัส เตชะอุบล (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ผ่อนผัน) จะยังคงดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกิจการ เช่นเดิม และมีได้แต่งตั้งตัวแทนเข้ามาเป็นกรรมการของ กิจการเพิ่มเติม และนายสดาวุธ เตชะอุบล (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ผ่อนผัน) จะเข้ามาเป็นกรรมการของกิจการที่มีอำนาจลงนาม แทนกิจการ และแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของกิจการที่ได้มีอำนาจลงนามแทนกิจการ โดยทดแทนกรรมการ ของกิจการจำนวน 2 รายที่ลาออกไปก่อนหน้านี้ (โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 7 และ 26 มิถุนายน 2567) เมื่อหรือหลังจากที่ การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ (รวมเป็นกรรมการใหม่จำนวน 2 ราย) โดยการแต่งตั้งกรรมการดังกล่าวจะ ขึ้นอยู่กับการอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ตามข้อบังคับของกิจการ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยรายชื่อคณะกรรมการของกิจการหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ตามข้อ 1. คาดว่าจะเป็นดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ ตามข้อ 1.	ตำแหน่ง
1 พลเอกเลิศรัตน์ รัตนวานิช	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2 พลตำรวจเอกวีรพงษ์ ชื่นภักดี <sup>1/</sup>	รองประธานกรรมการ
3 นางสาวหุยนัส เตชะอุบล <sup>1/</sup>	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการ
4 นายณัฐดนัย อินทรสุขศรี	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
5 นายอดิพงษ์ ภัทรวีกรม	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
6 พันตำรวจเอกกิตานันท์ คมขำ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
7 พลตำรวจตรีอิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระ
8 นายชัช ชินธรรมมิตร	กรรมการอิสระ
9 นายสดาวุธ เตชะอุบล <sup>1/2/</sup>	กรรมการ
10 แต่งตั้งโดยนายสดาวุธ เตชะอุบล <sup>2/</sup>	กรรมการ หรือกรรมการอิสระ

หมายเหตุ: 1/ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม โดยกรรมการสองในสามคนนี้จะลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของกิจการ

2/ นายสดาวุธ เตชะอุบลจะเข้ามาเป็นกรรมการของกิจการที่มีอำนาจลงนามแทนกิจการ และแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่ง รายเพื่อเป็นกรรมการของกิจการที่ได้มีอำนาจลงนามแทนกิจการ โดยทดแทนกรรมการของกิจการจำนวน 2 รายที่ ลาออกไปก่อนหน้านี้ (โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 7 และ 26 มิถุนายน 2567) โดยการแต่งตั้งกรรมการดังกล่าว จะขึ้นอยู่กับการอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ตามข้อบังคับของ กิจการ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## 9. แผนการดำเนินการภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ตามข้อ 1.

### 9.1 นโยบายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจและแผนการบริหารกิจการ

#### 9.1.1 นโยบายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ

ภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้ ผู้ผ่อนผันโดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) และตราบเท่าที่ผู้ผ่อนผันยังคงเป็นผู้ถือหุ้น

ของกิจการ ผู้ขอผ่อนผัน (บ้านไร่โฮลดีง) ไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบาย หรือแผนการบริหารกิจการของกิจการ อย่างมีนัยสำคัญ และกิจการจะยังคงประกอบธุรกิจหลักต่อไปตามวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนการดำเนินธุรกิจปกติของกิจการ โดยจะมีเพียงโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) เป็นธุรกิจใหม่ โดยธุรกิจใหม่ดังกล่าวอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรายได้ อย่างมีนัยสำคัญในอนาคต รวมทั้งไม่มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับรายการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของกิจการ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (ถ้ามี) ก่อนหน้าที่จะยื่นขอผ่อนผันในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ขอผ่อนผัน จะสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกิจการ ซึ่งรวมถึงแผนธุรกิจของกิจการ ที่จะพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ภายใต้ชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป ภายใต้การดำเนินงานของกิจการ เพื่อเป็นแหล่งท่องเที่ยวแนวธรรมชาติที่มีความหลากหลายแห่งใหม่ในประเทศไทย บนพื้นที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ติดถนนสายสัดหีบ-ละเชิงเทรา (ถนนทางหลวง 331 ช่วงกิโลเมตรที่ 102) ตำบลหนองปรือ อำเภอบ้านสนิม จังหวัดชลบุรี โดยที่กิจการจะเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ของกิจการ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ดังกล่าว ซึ่งกิจการพิจารณาว่าเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกิจการจากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน

โดยที่ ผู้ขอผ่อนผัน อาจเสนอแนะ และ/หรือ พิจารณาร่วมกันกับกิจการเพื่อปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจของกิจการ หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของฐานะทางการเงินหรือสถานะทางธุรกิจหรือสถานะการแข่งขันของกิจการ หรือการเปลี่ยนแปลงที่จำเป็นอื่นๆ ผู้ขอผ่อนผันอาจเสนอให้กิจการพิจารณาทบทวนหรือแก้ไขนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจของกิจการตามที่จำเป็นและสมควร ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกิจการ ซึ่งกิจการมีนโยบายกระจายการลงทุนในกลุ่มธุรกิจที่หลากหลาย โดยเน้นการลงทุนในธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสด และสร้างผลตอบแทนในระยะยาว ซึ่งจะขับเคลื่อนโดยใช้ฐานธุรกิจ ผู้บริหาร และทีมงานของกิจการเป็นหลัก อันจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการแข่งขันที่ยั่งยืนในอนาคต ให้แก่กิจการ โดยที่คำนึงถึงผลประโยชน์ของกิจการเป็นสำคัญ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้กิจการปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

### 9.1.2 แผนการขยายการลงทุน

ภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติอนุมัติรายการ Whitewash และตราบเท่าที่ผู้ขอผ่อนผันยังคงเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการ ผู้ขอผ่อนผัน ไม่มีแผนที่จะขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ นอกเหนือจากการลงทุนตามปกติของกิจการ รวมถึงการลงทุนในโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) (ตามรายละเอียดในข้อ 9.1.1 ข้างต้น) และการลงทุนอื่นใดที่กิจการได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการไว้แล้วและกิจการเห็นว่าเป็นการลงทุนที่เป็นประโยชน์ต่อกิจการ ซึ่งผู้ขอผ่อนผันจะสนับสนุนกิจการในการดำเนินงานตามแผนการลงทุนของกิจการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการลงทุนในธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นประโยชน์

ต่อการสร้างกระแสเงินสดที่ต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนในระยะยาวให้แก่กิจการ อย่างไรก็ตาม หากผู้ขอผ่อนผันสังเกตเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจอื่นๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากแผนธุรกิจของกิจการ หรือสังเกตเห็นถึงโอกาสทางการลงทุนที่เหมาะสมภายใต้การขับเคลื่อนของผู้บริหารและทีมงานของกิจการ ผู้ขอผ่อนผันอาจจะเสนอให้กิจการพิจารณาขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันจะพิจารณา และศึกษาแผนการลงทุนปัจจุบันของกิจการ และให้คำแนะนำเกี่ยวกับแผนการลงทุนดังกล่าวให้เหมาะสมต่อไป ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้กิจการปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

### 9.1.3 การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร

ภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติอนุมัติรายการ Whitewash และตราบเท่าที่ผู้ขอผ่อนผันยังคงเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการ ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงจำนวนกรรมการทั้งหมดของกิจการ โดยที่โครงสร้างของคณะกรรมการดังกล่าวจะยังคงมีส่วนคณะกรรมการอิสระ และคณะกรรมการตรวจสอบสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงกฎเกณฑ์และข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ เท่าที่มีผลบังคับใช้กับกิจการในขณะนั้นๆ ต่อไป

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติอนุมัติรายการ Whitewash นางสาวหุบล เตชะอุบล จะยังคงดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกิจการ เช่นเดิม และนางสาวหุบล เตชะอุบล มิได้แต่งตั้งตัวแทนเข้ามาเป็นกรรมการของกิจการเพิ่มเติม และหนึ่งในกรรมการและผู้ถือหุ้นของผู้ขอผ่อนผันได้แก่ นายสดาวุธ เตชะอุบล จะเข้ามาเป็นกรรมการของกิจการที่มีอำนาจลงนามแทนกิจการ และแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของกิจการที่มีอำนาจลงนามแทนกิจการ โดยทดแทนกรรมการของกิจการจำนวน 2 รายที่ลาออกไปก่อนหน้านี้ (โดยการลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 7 และ 26 มิถุนายน 2567) เมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ (รวมเป็นกรรมการใหม่จำนวน 2 ราย) ในขณะนี้ นายสดาวุธ เตชะอุบล อยู่ระหว่างการสรรหากรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การแต่งตั้งกรรมการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับการอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ตามข้อบังคับของกิจการ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้ขอผ่อนผันไม่มีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร ผู้บริหาร หรือ ลดจำนวนพนักงานของกิจการแต่อย่างใด เว้นแต่กิจการจะพิจารณาปรับโครงสร้างภายในเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต

### 9.1.4 แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกิจการ

ภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติอนุมัติรายการ Whitewash ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของกิจการ หรือของบริษัทย่อยของกิจการ เว้นแต่เป็นการจำหน่ายสินทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจปกติ หรือเป็นไปตามแผนเดิมของกิจการอยู่ก่อนแล้ว ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติอย่างถูกต้องตามนโยบายของกิจการ และจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ (ในกรณีที่บังคับใช้)

### 9.1.5 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติอนุมัติรายการ Whitewash ผู้ขอผ่อนผัน ไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ กิจการมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีจากงบการเงินเฉพาะกิจการ และหลังหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนดและตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ คณะกรรมการของกิจการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก และการจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อ การดำเนินงานตามปกติอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและ ฐานะการเงิน สภาพคล่อง แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคตและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการ บริหารงานของกิจการตามที่คณะกรรมการของกิจการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ เห็นสมควร

## 9.1.6 การปรับโครงสร้างทางการเงิน

ภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติอนุมัติรายการ Whitewash ผู้ขอผ่อนผัน ไม่มีแผนที่จะ เปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่ในกรณีที่สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจหรือสถานะทางการเงินของกิจการ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีดังกล่าวผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้กิจการปฏิบัติตามข้อบังคับของกิจการและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กิจการอยู่ในระหว่างการพิจารณาและจัดหางานกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ทั้งใน และ/หรือ ต่างประเทศ ภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกิจการ) และ/หรือ บุคคลอื่นใด เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ในช่วงปี 2568 - 2570 วงเงินรวมไม่เกิน 890 ล้านบาท หากกิจการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเช่นว่านี้ กิจการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญากู้ยืมเงินเพิ่มเติม รวมถึงเงื่อนไขอื่นใดภายใต้สัญญากู้ยืมเงินที่ อาจกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น ผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

อย่างไรก็ตาม หากภายหลังที่ผู้ขอผ่อนผันเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการแล้ว และสถานการณ์ และ/หรือ ความจำเป็นใน การใช้เงินของกิจการมีการเปลี่ยนแปลงไป ในการพิจารณาและดำเนินการใดๆ จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนของการบริหารงาน ตามปกติ ซึ่งจะต้องเป็นไปตามหลักการพิจารณาอย่างรอบคอบโดยมติคณะกรรมการของกิจการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ของกิจการแล้วแต่กรณี ภายใต้กฎเกณฑ์ ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงข้อบังคับของกิจการ ระเบียบกฎเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป

## 9.2 รายการระหว่างกัน

ปัจจุบัน กิจการมีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันและ รายการที่เกี่ยวข้อง โยงกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำ รายการระหว่างกันของกิจการกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

### ก่อนการยื่นขอผ่อนผัน

ณ วันที่ยื่นคำขอผ่อนผัน ผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ไม่มีรายการระหว่างกันกับกิจการ ใดๆก็ตาม นางสาวหลุยส์ เตชะ อุบล ซึ่งเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ขอผ่อนผัน (แต่มิได้เป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน) ได้รับ ค่าตอบแทนในฐานะของกรรมการและผู้บริหารของกิจการเท่านั้น

### ภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ตามข้อ 1.

ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติอนุมัติรายการ Whitewash ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญซึ่งนโยบายของการทำรายการระหว่างกันของกิจการ โดยรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นระหว่างกิจการและผู้ขอผ่อนผัน และ/หรือ บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน ที่มีอยู่เดิมยังคงเกิดขึ้นต่อไป และผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายในการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขตามที่อยู่ในปัจจุบันของรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี หากผู้ขอผ่อนผันจะมีการทำรายการระหว่างกันกับกิจการในอนาคต ผู้ขอผ่อนผันยังคงยึดถือนโยบายที่จะดำเนินการให้รายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปตามลักษณะธุรกิจการค้าปกติทั่วไป โดยมีเงื่อนไขทางการค้าเทียบเท่ากับการทำรายการระหว่างกิจการกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (Arm's Length Basis) ซึ่งสอดคล้องกับเงื่อนไขในการทำรายการระหว่างกันที่ผ่านมา ทั้งนี้ เพื่อให้รายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปอย่างโปร่งใส สมเหตุสมผลและคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกิจการเป็นสำคัญ และกิจการจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องและการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของกิจการ เท่าที่ยังมีผลบังคับใช้กับกิจการในขณะนั้น

อนึ่ง หากผู้ขอผ่อนผันจะกระทำการใดไม่ว่าโดยตนเองหรืออาศัยบุคคลอื่น หรือโดยอาศัยบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน มีการเปลี่ยนแปลงในนโยบายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจและแผนการบริหารกิจการ แผนการขยายการลงทุน การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก นโยบายการจ่ายเงินปันผล การปรับโครงสร้างทางการเงิน และรายการระหว่างกัน อย่างมีนัยสำคัญจากที่ผู้ขอผ่อนผันได้ระบุไว้ในหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (แบบ 247-7) เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติอนุมัติรายการ Whitewash ผู้ขอผ่อนผันจะต้องดำเนินการให้กิจการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการก่อนดำเนินการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**10. ข้าพเจ้าได้ยื่นหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นนี้ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว โดยสำนักงาน ก.ล.ต. จะผ่อนผันให้ข้าพเจ้าไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้**

**10.1 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้กิจการออกหลักทรัพย์ใหม่ให้แก่ข้าพเจ้าโดย**

- (1) ในกรณีที่จำนวนหลักทรัพย์ที่ข้าพเจ้าประสงค์จะได้ออกตามข้อ 1. จะไม่เป็นผลให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือ
- (2) ในกรณีที่จำนวนหลักทรัพย์ที่ข้าพเจ้าประสงค์จะได้ออกตามข้อ 1. จะเป็นผลให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีผู้ถือหุ้นออกเสียงคัดค้านรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และหลักทรัพย์ที่จะได้ออกดังกล่าวต้องเป็นหลักทรัพย์ ซึ่งเหลือจากการเสนอขายแก่ผู้

# TRITON

ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) หรือเป็นหุ้นที่เหลือจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นของผู้ถือใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการ ข้าพเจ้าไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว รวมถึงจะไม่มีการนับคะแนนเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 ของข้าพเจ้า บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับข้าพเจ้า และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ในการออกเสียงลงคะแนนในการลงมติวาระดังกล่าว


- 10.2 ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจ โดยหนังสือนัดประชุมของกิจการมีรายละเอียดอย่างน้อยตามที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ใช้บังคับในเรื่องนี้
- 10.3 ข้าพเจ้า บุคคลตามมาตรา 258 บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับข้าพเจ้า และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ต้องไม่มีการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ของกิจการ ตั้งแต่วันที่คณะกรรมการมีมติออกหลักทรัพย์ใหม่ให้แก่ข้าพเจ้า จนถึงวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติ
- 10.4 หลักทรัพย์ที่ข้าพเจ้าจะได้อาจตามข้อ 1. หากเข้าข่ายเป็นการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในวงจำกัด ต้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วย การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ซึ่งมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการนัดประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ตลอดจนการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศฉบับดังกล่าว
- 10.5 หากผู้ขอผ่อนผันเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศดังกล่าว



# TRITON

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างต้นถูกต้องครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง ไม่มีข้อมูลที่อาจทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ และได้มีการปกปิดข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญซึ่งควรบอกให้แจ้ง

(ลงชื่อ)



(นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด

ผู้ขอผ่อนผัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ  
รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการรับโอนกิจการทั้งหมด และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคล  
ในวงจำกัดในกรณีที่มีนัยสำคัญ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผัน  
การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

เสนอต่อ  
ผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

T R I T O N

จัดทำโดย  
บริษัท อวานการ์ด แคปิตอล จำกัด



วันที่ 20 ธันวาคม 2567

20 ธันวาคม 2567

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการรับโอนกิจการทั้งหมด และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในกรณีที่มีนัยสำคัญ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

เรียน ผู้ถือหุ้น  
บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (“บ้านไร่โฮลดิ้ง”)<sup>1</sup> ซึ่งได้แก่ หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด (“บ้านไร่”)<sup>2</sup> (“รายการ EBT”) ซึ่งมีรายละเอียดของคู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องดังนี้

<b>ผู้รับโอนกิจการ</b>	บริษัทฯ
<b>ผู้โอนกิจการ</b>	บ้านไร่โฮลดิ้ง โดยมีนายสตาวุธ เตชะอุบล (“นายสตาวุธ”) นางสาวหุลย์ส เตชะอุบล (“นางสาวหุลย์ส”) และนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย (“นายทรงชัย”) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.81 ร้อยละ 27.80 และร้อยละ 21.39 ตามลำดับ
<b>ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ</b>	บ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหุลย์ส เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสตาวุธ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหุลย์ส เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสตาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และจะไม่เข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ หรือแต่งตั้งตัวแทนเพื่อเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ แต่จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หลังจากการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์

<sup>1</sup> จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทบ้านไร่โฮลดิ้งเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 ทั้งนี้ ภายหลังจากบ้านไร่โฮลดิ้งจะเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้ง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลระชฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer)

<sup>2</sup> หุ้นส่วนที่เหลือในบ้านไร่ จำนวน 2 หุ้น ถือโดยนายสตาวุธ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น และนางสาวหุลย์ส เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น

ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญใน  
บ้านไร่ ในขณะที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่  
2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปรือ อำเภอบ้านฉาง จังหวัดชลบุรี โดยมีราคาประเมินทรัพย์สินเท่ากับ 1,875,780,480  
บาท และ 1,900,864,550 บาท ซึ่งประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด (“LYNN PHILLIPS”) และบริษัท ทีเอพี  
แวลูเอชัน จำกัด (“TAP”) ตามลำดับ ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมิน  
มูลค่าทรัพย์สิน (วัตถุประสงค์สาธารณะ) ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำ  
รายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ภายใต้ชื่อ “The  
Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป ซึ่งการพัฒนาโครงการ ประกอบด้วย (1) โซนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm) ซึ่งมีเนื้อที่  
ประมาณ 57-0-65 ไร่ ที่มีสนามเด็กเล่นกลางแจ้งและลานจัดกิจกรรมด้วย (2) โซนสัตว์ปีก (Haven Aviary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 80-1-  
95 ไร่ (3) โซนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 53-2-69 ไร่ (4) โซนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden)  
และทางเดินต้นไม้ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 47-1-27 ไร่ และ (5) โซนป่า (Forest Sanctuary) ทางเดินป่า (Trekking/Bicycle Tracks)  
ลานจอดรถ และประตูทางเข้าโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 494-0-34.7 ไร่ โดยในแต่ละโซนจะมีการจัดตกแต่งสวนต้นไม้ สวนดอกไม้  
น้ำพุ แอ่งน้ำ และ/หรือ ลำน้ำ โดยโครงการฯ มุ่งเน้นในการยกระดับประสบการณ์ของผู้เยี่ยมชมด้วยการผสมผสานความงามของ  
สถาปัตยกรรมที่ประณีตเข้ากับการจัดแสดงสัตว์อย่างนกสายพันธุ์หายากจำนวนมาก ซึ่งจะสร้างความตื่นตาตื่นใจให้แก่ผู้เยี่ยมชมทุก  
กลุ่ม (“โครงการฯ”) โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนโดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่  
ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออก  
และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>3</sup> โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน  
1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด  
(Payment in Kind) (“รายการ PP”)

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้งโดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท ซึ่งมาจากการ  
เจรจาต่อรองและตกลงระหว่างบริษัทฯ กับบ้านไร่โฮลดิ้ง ถือเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด โดยคณะกรรมการ  
บริษัทได้มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นผู้ถือหุ้นพิจารณา กำหนดราคาเสนอขาย โดยราคา  
เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้น  
สามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำ  
รายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ  
ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.13<sup>4</sup> บาทต่อหุ้น) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับ  
ตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม)  
 (“ประกาศ PP”) ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผย  
หนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจะต้องได้รับความ  
เห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิ  
ออกเสียง นอกจากนี้ รายการ PP ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญ เนื่องจาก (ก) บ้านไร่โฮลดิ้งจะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิ  
ออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลัง  
การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>5</sup> และ (ข) รายการ PP จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิออกเสียง

<sup>3</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคล  
ในวงจำกัดในครั้ง<sup>3</sup> และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพ (“CDs”) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 7  
 (“TRITON-W7”) ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ที่ประชุมในวัน  
ที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITON-W7 ทั้งจำนวน

<sup>4</sup> เกิดจากการปิดเศษทศนิยม ซึ่งเท่ากับ 0.1251 บาทต่อหุ้น

<sup>5</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

ของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) เท่ากับร้อยละ 49.18 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 25.00 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติรายการ PP ในกรณีที่มีนัยสำคัญด้วย

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไรโฮลดิ้ง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลระบฎการในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ "EBT") และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

อนึ่ง ระยะเวลาการดำเนินการเบื้องต้นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
1	วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567)	28 ตุลาคม 2567
2	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date)	11 พฤศจิกายน 2567
3	วันที่ลงนามในสัญญา EBT	ภายในเดือนพฤศจิกายน 2567
4	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567	9 มกราคม 2568
5	วันที่บ้านไรโฮลดิ้งยื่นคำขอ Whitewash ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	13 มกราคม 2568
6	วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติคำขอ Whitewash	21 มกราคม 2568
7	วันที่บ้านไรโฮลดิ้งโอนกิจการทั้งหมดให้แก่ TRITON วันจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และวันจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ และการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	22 มกราคม 2568
8	วันที่บ้านไรโฮลดิ้งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี	23 มกราคม 2568
9	วันที่บ้านไรโฮลดิ้งกระจายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของตน	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่บ้านไรโฮลดิ้งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี
10	วันขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

<sup>6</sup> เช่น ผู้โอนกิจการต้องจดทะเบียนเลิกและมีการชำระบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่โอนกิจการนั้น ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการควบเข้ากัน หรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันของบริษัทมหาชน จำกัด หรือบริษัทจำกัด เพื่อ ยกเว้นรัฐฎกรณฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2555 ที่ <https://www.rd.go.th/46842.html>

ผู้ถือหุ้นของบ้านไรโฮลดิ้งตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าวจากบ้านไรโฮลดิ้ง

(1) นายเสตารู ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไรโฮลดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไรโฮลดิ้ง โดยนายเสตารู จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>7</sup>

(2) นางสาวหุลย์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไรโฮลดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไรโฮลดิ้ง โดยนางสาวหุลย์ จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 **และหากรวม** (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหุลย์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ (“นายภสุ”) ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุลย์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหุลย์ (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสุ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>8</sup>

(3) นายทรงชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไรโฮลดิ้ง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไรโฮลดิ้ง โดยนายทรงชัย จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,303,052,643 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>9</sup>

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทฯ ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เป็นดังนี้

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ <sup>1/</sup> 28 ตุลาคม 2567		หลังการเข้าทำรายการ EBT และ รายการ PP <sup>2/</sup>		หลังการเข้าทำรายการ <sup>3/</sup> (หลังการแปลงสภาพของ CDs และ TRITN-W7)	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นายเสตารู เตชะอุบล	0	0	5,472,211,991	24.99	5,472,211,991	24.34
2	นางสาวหุลย์ เตชะอุบล	1,704,100,100	15.31	4,698,066,233	21.46	4,787,652,233	21.30
3	นายทรงชัย อัจฉริยศิริชัย	0	0	2,303,052,643	10.52	2,303,052,643	10.24
4	นายภสุ วชิรพงศ์ <sup>4/</sup>	770,000,000	6.92	770,000,000	3.52	810,581,000	3.61
5	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	8,653,459,938	77.77	8,653,459,938	39.52	9,108,292,938	40.51
	<b>รวม</b>	<b>11,127,560,038</b>	<b>100.00</b>	<b>21,896,790,805</b>	<b>100.00</b>	<b>22,481,790,805</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ

<sup>1/</sup> คำนวณจากหุ้นชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567

<sup>7</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.34 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ที่ประชุมในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

<sup>8</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของ บริษัทฯ ที่ประชุมในวันที่ 15 พฤศจิกายน โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

<sup>9</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.24 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ที่ประชุมในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

<sup>2/</sup> จำนวนจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไรโฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT เสร็จสิ้น และ  
ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างมีได้มีการใช้สิทธิแปลงสภาพใด ๆ ตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้น  
เดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ที่ประชุมในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567

<sup>3/</sup> จำนวนจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไรโฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT เสร็จสิ้น และ  
ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างมีได้มีการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิม  
ตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ที่ประชุมในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs  
รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

<sup>4/</sup> เป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุศลย์

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไรโฮลดิ้งจะตกลงชดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดชอบใด ๆ จากการ  
เข้าทำรายการ EBT โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบ้านไรโฮลดิ้งและบ้านไร  
โดยที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และตรวจสอบสถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของบ้านไร โดยที่ปรึกษาทางภาษีของ  
บริษัทฯ แล้ว ซึ่งไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ

รายการ EBT ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.  
20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม)  
และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการ  
ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศ MT”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุด  
เท่ากับร้อยละ 99.73 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด  
วันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ มิได้มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการ  
บริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ในกรณี (ไม่นับรวมการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด  
(มหาชน) จำนวน 104,050,900 หุ้น มูลค่ารวม 29.93 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นในเดือนพฤษภาคมถึงเดือนมิถุนายน 2567 และการซื้อหลักทรัพย์  
อื่น ๆ ตามนโยบายการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นการซื้อเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของ  
ตลาดเพื่อบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ และไม่เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศ MT) และเนื่องจากขนาดของรายการมี  
จำนวนเกินกว่าร้อยละ 50.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100.00 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนด ดังนี้

(1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

(2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่าน  
ระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ

(3) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น  
ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

(4) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงาน  
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณา  
ต่อไป ในกรณีนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

นอกจากนี้ รายการ EBT และรายการ PP ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน  
ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์  
แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่แก้ไข  
เพิ่มเติม) (“ประกาศ บจ/ป 22-01”) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากบ้านไรโฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน  
ของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหุศลย์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร  
โฮลดิ้ง และ (ข) นายสตาจอร์ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหุศลย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโฮลดิ้ง โดยนายสตาจอร์ จะเข้า  
ดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ  
แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน  
ดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไร่โฮลดิ้ง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้ง ที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนดดังที่ระบุในวรรคก่อนหน้า

นอกจากนี้ รายการ EBT ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด**”) โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไร่โฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจาก ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>10</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไร่โฮลดิ้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**พ.ร.บ. หลักทรัพย์**”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ Tender**”) บ้านไร่โฮลดิ้งจึงประสงค์จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (“**Whitewash**”) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ Whitewash**”) ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้น เนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5.00 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับ (1) รายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (2) รายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ (3) การขอ Whitewash ใน วาระที่ 2 วาระที่ 4 และ วาระที่ 5 ตามลำดับ ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น โดยกำหนดวันประชุมในวันที่ 9 มกราคม 2568 เวลา 14.00 โดยมีระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

<sup>10</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3



วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

อนึ่ง ในการพิจารณาวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 จะไม่มีการพิจารณาวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ไม่ได้อนุมัติอีก และจะถือว่าวาระที่เกี่ยวข้องกันที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก

ทั้งนี้ รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ และข้อมูลต่าง ๆ ที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไปและการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และผู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารทั้งหมดที่ได้รับจากบริษัทฯ และผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นจริง แสดงถึงมุมมอง ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ และไม่มีเปลี่ยนแปลงในอนาคตที่อาจมีผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษามีการเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ในครั้งนี้เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเอกสารดังนี้

- 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 และสารสนเทศที่เกี่ยวข้อง
- 2) รายงานประจำปี 2564 – 2566 ของบริษัทฯ
- 3) งบการเงินของบริษัทฯ ที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2566 และงบการเงินที่สอบทานแล้วสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567
- 4) งบการเงินของบ้านไร่ ที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2566 และงบการเงินที่จัดทำภายในสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567
- 5) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด ณ วันที่ 23 กันยายน 2567
- 6) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดยบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ณ วันที่ 4 ตุลาคม 2567
- 7) เอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์จากผู้ที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ

ในการนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จ รวมถึงผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และผลกระทบต่าง ๆ อันเกิดขึ้นจากการเข้าทำ (1) รายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (2) รายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ (3) การขอ Whitewash ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการอนุมัติการเข้า

ทำรายการ เท่านั้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในแง่มุมต่าง ๆ รวมถึงพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อเสีย ปัจจัยความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจด้วยความรอบคอบ อนึ่ง การตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละท่านเป็นสำคัญ

## คำนิยาม

“AKW”	บริษัท อัครวัฒน์ พลังงานพืชหมุนเวียน จำกัด
“CDs”	หุ้นกู้แปลงสภาพ
“CIVIL”	บริษัท ซีวิลเอนจิเนียริง จำกัด มหาชน
“CNT”	บริษัท คริสเตียนีและนิลเส็น ไทย จำกัด มหาชน
“EBT”	การโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer)
“GLOCON”	บริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด มหาชน
“Kd”	อัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (Cost of Debt)
“Ke”	ค่าเฉลี่ยของต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity)
“LYNN PHILLIPS”	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด
“NRPP”	บริษัท โรงไฟฟ้า หนองรี จำกัด
“SRICHA”	บริษัท ศรีราชาคอนสตรัคชั่น จำกัด มหาชน
“TAP”	บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด
“TRITN-W7”	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 7
“TRS”	บริษัท ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด
“TTEC”	บริษัท ไทรทัน เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด มหาชน
“TTP”	บริษัท ไทรทัน พาวเวอร์ จำกัด
“TTR”	บริษัท ทรานส์ ไทย เรลเวย์ จำกัด
“WACC”	อัตราต้นทุนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของบริษัทฯ (Weighted Average Cost of Capital)
“Wd”	สัดส่วนของหนี้
“We”	สัดส่วนของส่วนผู้ถือหุ้น
“Whitewash”	ขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
“โครงการฯ”	โครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ Leisure and Entertainment ภายใต้ชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป
“กฟภ.”	การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
“ค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป”	ค่าเฉลี่ยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่อยู่ในช่วงระหว่าง ร้อยละ 1.00 - 3.00 ตามเป้าหมายนโยบายการเงินสำหรับระยะปานกลาง ณ ปี 2567 จากธนาคารแห่งประเทศไทย
“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
“นางสาวหุลย์”	นางสาวหุลย์ เตชะอุบล
“นายทรงชัย”	นายทรงชัย อัจฉริยศิริชัย
“นายภสุ”	นายภสุ วชิรพงศ์
“นายสดาวุธ”	นายสดาวุธ เตชะอุบล
“บริษัทฯ”	บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด มหาชน
“บ้านไร่”	บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด
“บ้านไร่โฮลดิ้ง”	บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด

“ประกาศ MT”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม
“ประกาศ PP”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม
“ประกาศ Tender”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม
“ประกาศ Whitewash”	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม
“ประกาศ บจ/ป 22-01”	ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม
“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม
“พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด”	พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม
“พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ”	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม
“รายการ EBT”	การโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบ้านไรโฮลดิ้ง ผู้ถือหุ้นของบ้านไรโฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จากบ้านไรโฮลดิ้ง
“รายการ PP”	การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไรโฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind)
“สัญญา EBT”	สัญญาโอนและรับโอนกิจการทั้งหมด
“สำนักงาน ก.ล.ต.”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

## สารบัญ

1.	บทสรุปผู้บริหาร .....	1-1
2.	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ .....	2-1
2.1	วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ .....	2-1
2.2	ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ .....	2-1
2.3	การกำหนดราคาเสนอขาย และความเหมาะสมของราคาหุ้นที่ออกใหม่ .....	2-4
2.4	การกำหนดราคาตลาด.....	2-4
2.5	คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง .....	2-4
2.6	โครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนและหลังเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP .....	2-9
2.7	ประเภทและขนาดรายการ และการคำนวณขนาดรายการ .....	2-10
2.8	รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา .....	2-12
2.9	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน .....	2-22
2.10	มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา .....	2-22
2.11	เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน.....	2-22
2.12	แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์.....	2-23
2.13	ร่างสัญญา EBT.....	2-24
2.14	เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ PP.....	2-24
3.	การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) .....	3-1
3.1	ลักษณะของหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องและหลักทรัพย์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน .....	3-1
3.2	ข้อมูลทั่วไปของผู้ขอผ่อนผัน .....	3-1
3.3	ข้อมูลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของผู้ขอผ่อนผัน .....	3-3
3.4	ข้อมูลทั่วไปของผู้ออกหลักทรัพย์.....	3-5
3.5	ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการขอ Whitewash .....	3-6
4.	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ EBT ซึ่ง เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน .....	4-1
4.1	ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ EBT .....	4-1
4.2	ข้อดีของการเข้าทำรายการ EBT.....	4-2
4.3	ข้อเสียของการเข้าทำรายการ EBT .....	4-5
4.4	ข้อดีของการทำรายการ EBT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก .....	4-7
4.5	ข้อเสียของการทำรายการ EBT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก.....	4-8
4.6	ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ EBT .....	4-8
5.	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็น การเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....	5-1
5.1	ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเสนอขายหุ้น PP ต่อผู้ลงทุนดังกล่าว รวมถึงแผนการใช้จ่ายเงิน เมื่อ เปรียบเทียบกับผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้นจากการเสนอขายหุ้น PP .....	5-1
5.2	ข้อดีของการเข้าทำรายการ PP.....	5-2
5.3	ข้อเสียของการเข้าทำรายการ PP .....	5-3
5.4	ข้อดีของการทำรายการ PP กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก .....	5-4
5.5	ข้อเสียของการทำรายการ PP กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก.....	5-4
5.6	ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ PP .....	5-4
5.7	ความเหมาะสมของราคาการเสนอขายหุ้น PP.....	5-6
5.8	ความเหมาะสมของเงื่อนไขการเสนอขายหุ้น PP .....	5-7
6.	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) .....	6-1

6.1	ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน.....	6-1
6.2	สิทธิออกเสียงทั้งหมดที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังจากได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคต โดยไม่เกิดหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ.....	6-5
6.3	ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ.....	6-7
6.4	ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกิจการ.....	6-7
6.5	ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดย อาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash).....	6-7
6.6	เงื่อนไขการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash).....	6-8
6.7	ความเหมาะสมของราคาหลักทรัพย์ออกใหม่ที่บริษัทฯ จะเสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน.....	6-8
7.	<b>ความเหมาะสมด้านราคา.....</b>	<b>7-1</b>
7.1	ความเหมาะสมด้านราคาของสินทรัพย์ที่ได้มา – หุ้นสามัญของบ้านไร่.....	7-1
7.2	ความเหมาะสมด้านราคาของค่าตอบแทน – หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ.....	7-1
8.	<b>ความคุ้มค่าของโครงการฯ.....</b>	<b>8-1</b>
8.1	รายละเอียดโครงการฯ.....	8-1
8.2	การศึกษาความเป็นไปได้ของการดำเนินโครงการฯ.....	8-8
9.	<b>สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....</b>	<b>9-1</b>
10.	<b>เอกสารแนบ.....</b>	<b>10-1</b>
10.1	เอกสารแนบ 1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน).....	10-1
10.2	เอกสารแนบ 2 วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์สินอิสระ.....	10-21

## 1. บทสรุปผู้บริหาร

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ของบริษัทฯ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบ้านไรโฮลดิ้ง<sup>11</sup> ซึ่งได้แก่ หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร<sup>12</sup> ทั้งนี้ บ้านไรโฮลดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร ในขณะที่บ้านไรประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนโดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>13</sup> โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไรโฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind)

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไรโฮลดิ้งโดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท ถือเป็น การเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ ประชุมผู้ถือหุ้นผู้ถือหุ้นพิจารณา กำหนดราคาเสนอขาย โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการ ติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้ เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567) ซึ่ง เท่ากับ 0.13<sup>14</sup> บาทต่อหุ้น) ตามที่กำหนดในประกาศ PP ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่าง น้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิ ออกเสียง นอกจากนี้ รายการ PP ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญ เนื่องจาก (ก) บ้านไรโฮลดิ้งจะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออก เสียงสูงสุด在公司 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>15</sup> และ (ข) รายการ PP จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 25.00 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติ ให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณา ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติรายการ PP ในกรณีที่มีนัยสำคัญด้วย

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไรโฮลดิ้ง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวข้อง EBT ผู้ถือหุ้นของบ้านไรโฮลดิ้งตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าวจากบ้านไรโฮลดิ้ง

(1) นายสตาจอร์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไรโฮลดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไรโฮ ลดิ้ง โดยนายสตาจอร์ จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>16</sup>

<sup>11</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 1

<sup>12</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 2

<sup>13</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

<sup>14</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 4

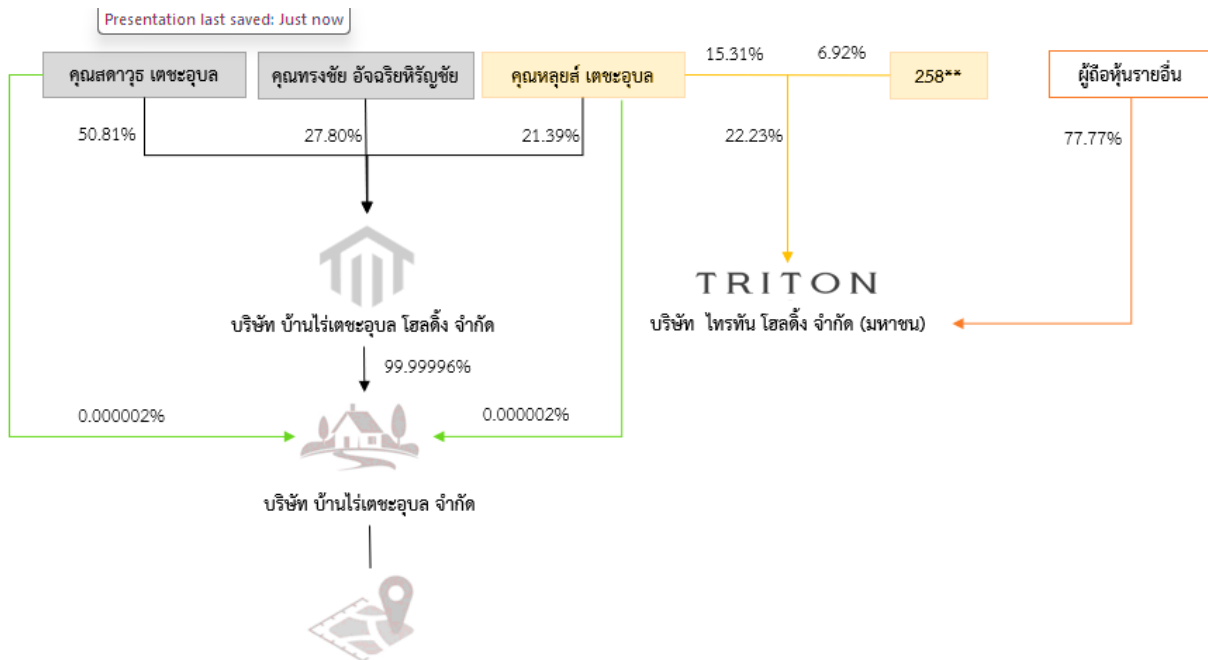
<sup>15</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

<sup>16</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 7

(2) นางสาวหุลย์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนางสาวหุลย์ จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และหากรวม (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหุลย์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภสุ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุลย์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหุลย์ (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสุ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>17</sup>

(3) นายทรงชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายทรงชัย จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,303,052,643 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>18</sup>

### โครงสร้างการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน



ที่ดิน จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตร.ว.

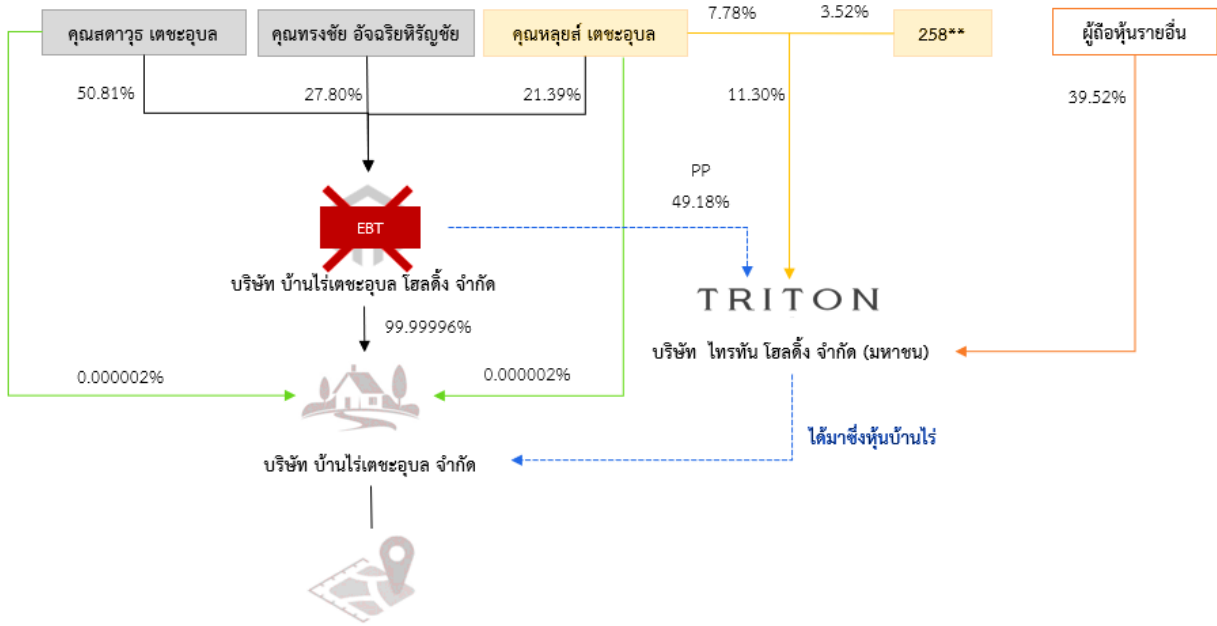
\*\* นายภสุ คู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุลย์

### โครงสร้างการถือหุ้นระหว่างขั้นตอน EBT

<sup>17</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 8

<sup>18</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 9



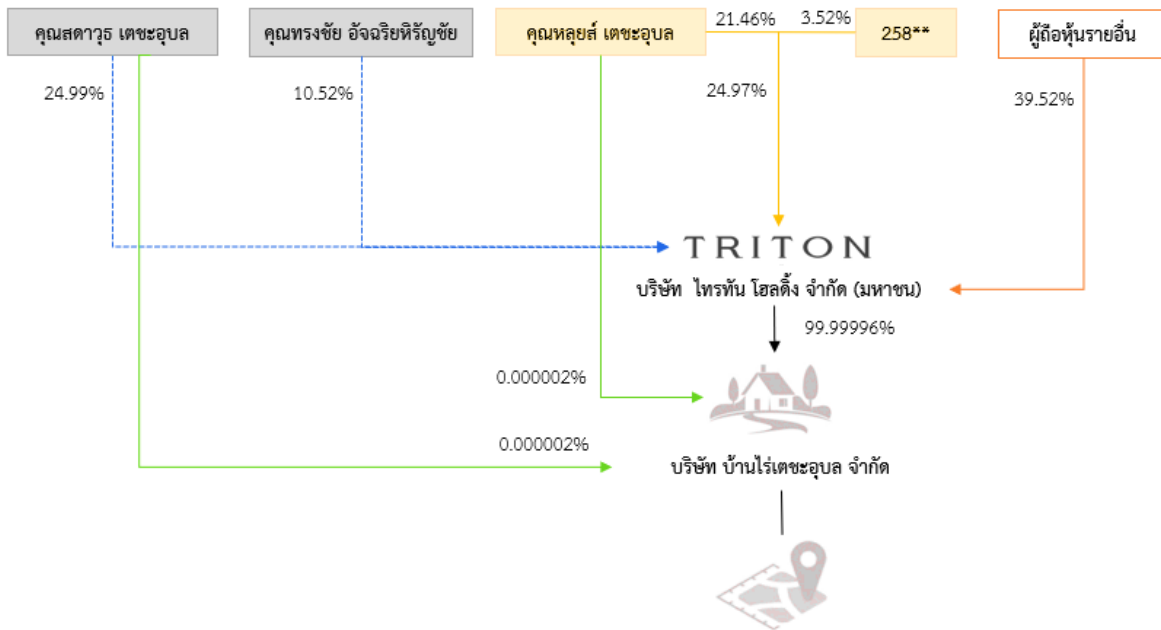


ที่ดิน จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตร.ว.

\*\* นายภสุ คู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์

หมายเหตุ: เส้นประหมายถึงกระบวนการที่จะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

### โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังขั้นตอน EBT



ที่ดิน จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตร.ว.

\*\* นายภสุ คู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์

หมายเหตุ: เส้นประหมายถึงกระบวนการที่จะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

ทั้งนี้ รายละเอียดของรายการ EBT ตามร่างสัญญา EBT มีดังนี้

**กิจการทั้งหมดที่จะโอน** : หุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่

**ค่าตอบแทน** : บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ได้แก่ หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท

**เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ** : 1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT การเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียน การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง และการขอ Whitewash ตามกฎและระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง  
2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่โฮลดิ้งมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP  
3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่โฮลดิ้งมีมติอนุมัติการโอนหุ้นสามัญในบ้านไร่ให้แก่บริษัทฯ  
4) บ้านไร่โฮลดิ้งได้รับอนุมัติ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ต.  
5) ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการ EBT

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตามเงื่อนไขดังกล่าวจะไม่ใช่เงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP และหากเงื่อนไขดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป

**เงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญ** บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงขอใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดชอบใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย มีอำนาจในดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) เจรจาช้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา EBT (2) กำหนดและ/หรือแก้ไขรายละเอียดใด ๆ เพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการ EBT (3) ลงนามในสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการรายการ EBT ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง สัญญา EBT (4) ลงนามในเอกสารคำขออนุญาตต่าง ๆ รวมทั้งเอกสารและหลักฐานอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการรายการ EBT ซึ่งรวมถึงติดต่อและยื่นคำขออนุญาต เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการ และ/หรือหน่วยงานที่มีอำนาจกำกับดูแลใด ๆ เช่น กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และ/หรือกรมสรรพากร กระทรวงการคลัง และ (5) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการรายการ EBT จนเสร็จการ รวมถึงแต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น

นอกจากนี้ ตารางระยะเวลาการดำเนินการเบื้องต้นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP มีดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
1	วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567)	28 ตุลาคม 2567
2	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date)	11 พฤศจิกายน 2567
3	วันที่ลงนามในสัญญา EBT	ภายในเดือนพฤศจิกายน 2567
4	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567	9 มกราคม 2568
5	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งยื่นคำขอ Whitewash ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	13 มกราคม 2568
6	วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติคำขอ Whitewash	21 มกราคม 2568
7	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งโอนกิจการทั้งหมดให้แก่ TRITON วันจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และวันจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ และการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	22 มกราคม 2568
8	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี	23 มกราคม 2568
9	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งกระจายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของตน	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี
10	วันขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทฯ ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เป็นดังนี้

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ <sup>1/</sup> 28 ตุลาคม 2567		หลังการเข้าทำรายการ EBT และ รายการ PP <sup>2/</sup>		หลังการเข้าทำรายการ <sup>3/</sup> (หลังการแปลงสภาพของ CDs และ TRITN-W7)	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นายสตาวูร เตชะอุบล	0	0	5,472,211,991	24.99	5,472,211,991	24.34
2	นางสาวหุลย์ส เตชะอุบล	1,704,100,100	15.31	4,698,066,233	21.46	4,787,652,233	21.30
3	นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัฐชัย	0	0	2,303,052,643	10.52	2,303,052,643	10.24
4	นายภสุ วชิรพงศ์ <sup>4/</sup>	770,000,000	6.92	770,000,000	3.52	810,581,000	3.61
5	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	8,653,459,938	77.77	8,653,459,938	39.52	9,108,292,938	40.51
	<b>รวม</b>	<b>11,127,560,038</b>	<b>100.00</b>	<b>21,896,790,805</b>	<b>100.00</b>	<b>22,481,790,805</b>	<b>100.00</b>

**หมายเหตุ**

- <sup>1/</sup> คำนำมาจากหุ้นชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567
- <sup>2/</sup> คำนำมาจากหุ้นชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT เสร็จสิ้น และภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้นี้ แต่ยังไม่ได้มีการใช้สิทธิแปลงสภาพใด ๆ ตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ที่ประชุมในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567
- <sup>3/</sup> คำนำมาจากหุ้นชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT เสร็จสิ้น และภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้นี้ และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ที่ประชุมในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน
- <sup>4/</sup> เป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุบลุย์

รายการ EBT ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศ MT โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.73 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ มิได้มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ในกรณี (ไม่นับรวมการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 104,050,900 หุ้น มูลค่ารวม 29.93 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นในเดือนพฤษภาคมถึงเดือนมิถุนายน 2567 และการซื้อหลักทรัพย์อื่น ๆ ตามนโยบายการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เนื่องจากการซื้อเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดเพื่อบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ และไม่เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศ MT) และเนื่องจากขนาดของรายการมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100.00 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนด ดังนี้

(1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

(2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ

(3) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

(4) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาต่อไป ในกรณีนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

นอกจากนี้ รายการ EBT และรายการ PP ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการทำ (ก) นางสาวหุบลุย์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายศตาวุธ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหุบลุย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายศตาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไร่โฮลดิ้งและ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนดดังที่ระบุในวรรคก่อนหน้า

นอกจากนี้ รายการ EBT ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>19</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไรโฮลดิ้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender บ้านไรโฮลดิ้งจึงประสงค์จะขอ Whitewash ตามประกาศ Whitewash ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้น เนื่องจากไม่ใช่วินิจฉัยที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5.00 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ (1) รายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (2) รายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ (3) การขอ Whitewash ดังนี้

<sup>19</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

## **รายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

เมื่อพิจารณาภาพรวมการเข้าทำรายการ EBT ที่ได้กล่าวมาในบทข้างต้น พบว่า การเข้าทำรายการ EBT มีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการที่บริษัทฯ มีความประสงค์ในการเข้าทำรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ เนื่องจากภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ ซึ่งการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ จากทำเลที่ตั้ง และมีโอกาสที่มูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ พื้นที่โดยรอบที่ดินบ้านไร่เป็นที่ดินของบุคคลอื่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันบางพื้นที่ ซึ่งมีได้เป็นที่ดินของบ้านไร่อยู่แต่เดิม ซึ่งบริษัทฯ ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินโดยรอบ เนื่องจากอาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการเจรจากับบุคคลภายนอก และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าซื้อที่ดินแต่ละผืน นอกจากนี้ ที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาเพื่อพัฒนาโครงการฯ มีทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่ไม่ใช่ของบ้านไร่อยู่บริเวณกึ่งกลางของโครงการฯ เนื่องจากนายสตาจูด เตชะอุบลไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #1 แปลงดังกล่าว โดยบ้านไร่ได้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินดังกล่าว ซึ่งสภาพปัจจุบันของภาระจำยอมเป็นถนนทางเข้าออกที่ดิน #1 (ถนนลาดยางมะตอย) อยู่ก่อนแล้ว ซึ่งบริษัทฯ มิได้เสียประโยชน์ และ/หรือมีภาระอื่นใดในการให้ภาระจำยอมดังกล่าวเพิ่มขึ้น รวมถึง ที่ดิน #2 เป็นหลุมลึกประมาณ 8 - 10 เมตร เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ ซึ่งหากบริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว อาจเกิดความไม่คุ้มค่าในการปรับถมที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้มีการออกแบบแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิก เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินที่มีภาระจำยอมเป็นถนนภายในโครงการได้ โดยไม่ได้เกิดความเสียหายหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวมแต่อย่างใด โดยการพัฒนาที่ดินเป็นโครงการฯ ไม่เข้าข่ายข้อห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัทฯ จึงสามารถพัฒนาโครงการฯ ซึ่งจะช่วยก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ และสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวต่อไป

นอกจากนี้ การดำเนินโครงการฯ เป็นการเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่บริษัทฯ ในฐานะองค์กรที่ประกอบธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา การใช้รถยนต์ EV ในโครงการ และการใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) เป็นต้น รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้ ซึ่งอาจนำมาซึ่งการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อม ที่จะช่วยสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างโครงการกับชุมชนในอนาคต และจะช่วยดึงดูดนักลงทุนที่สนใจในธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม (ESG) และเป็นการสร้างภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นที่ดี ซึ่งจะส่งผลกระทบในเชิงบวกแก่ธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัท บ้านไร่ อาจมีได้กั้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ทั้งจำนวน 890.00 ล้านบาท แต่อาจจะกู้ยืมเงินเพียงเท่าที่จำเป็นควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพื่อมิให้ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นก่อนการเปิดดำเนินการ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) มีจำนวนเกินกว่า 890 ล้านบาท ซึ่งการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ อาจเป็นการระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นต้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น โดยไม่เป็นการเพิ่มภาระให้แก่บริษัทฯ ในการรับภาระหนี้สิน และดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนภายนอก

### ข้อดี

1) การลงทุนในโครงการฯ เป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายซึ่งเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนและช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากการดำเนินโครงการฯ มีรอบรับรู้รายได้ที่สั้นจากการรับรู้รายได้หลักจากการขายตัวเข้าชม มีลูกหนี้การค้าสั้นลง ทำให้วงจรเงินสดสั้นลง ซึ่งจะส่งผลให้ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจหลักก่อสร้างของบริษัทฯ และมีการสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง (Recurring revenue)

2) บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินที่มีศักยภาพ และมีโอกาสที่มูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากที่ตั้งที่ดินมีลักษณะเชื่อมต่อเป็นโครงข่ายที่ดี สามารถกระจายพื้นที่ให้บริการทางหลวงออกสู่พื้นที่ย่อย หรือเป็นทางลักษณะขนานกับแนวชายแดนต่อเนื่องกันเป็นระยะทางยาว และเป็นอยู่ในพื้นที่รองรับการขยายตัวของโครงข่ายด้านคมนาคมในพื้นที่ของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor - EEC) ซึ่งจะดึงดูดนักลงทุนต่าง ๆ ในการเข้าลงทุนใกล้พื้นที่ใกล้เคียง

3) บริษัทฯ เข้าลงทุนในโครงการฯ ที่มีความคุ้มค่า เนื่องจากโครงการฯ มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value) อยู่ระหว่าง 1,214.84 - 3,509.27 ล้านบาท และผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return - Project IRR) อยู่ระหว่างร้อยละ 11.38 - 18.09 โดยพิจารณามูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ภายใต้สมมติฐานว่าโครงการจะดำเนินต่อเนื่องไปเกินกว่าระยะเวลาประมาณการ ซึ่งมากกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการฯ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.48 ทั้งนี้ โครงการฯ มีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) อยู่ระหว่าง 9 - 13 ปี (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 8 ความคุ้มค่าของโครงการฯ) ซึ่งบริษัทฯ จะมีผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการฯ อันจะช่วยให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น มีกระแสเงินสดเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงชำระหนี้เงินกู้ยืม ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

4) บริษัทฯ มีภาพลักษณ์ที่ดีในด้านการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้ โดยแสดงถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม การสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับความสำคัญของการอนุรักษ์ธรรมชาติ รวมถึงการใช้ทรัพยากรอย่างยั่งยืน ในการนำเทคโนโลยีที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมาใช้ เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา การใช้รถยนต์ EV ในโครงการ และการใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกลไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) เป็นต้น ซึ่งอาจนำไปสู่การสนับสนุนจากชุมชน ซึ่งสามารถเพิ่มฐานลูกค้าและความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว

5) โครงการฯ มีโอกาสที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จากมาตรการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ ในการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Eastern Economic Corridor - EEC) ในกลุ่มด้านกิจการด้านการท่องเที่ยว ซึ่งบริษัทฯ อาจสามารถขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษี เช่น การยกเว้นหรือการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล รวมถึงภาษีนำเข้าสำหรับอุปกรณ์ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ ที่จะช่วยลดภาระต้นทุน ค่าใช้จ่ายของโครงการ ทำให้สามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้จ่ายในส่วนอื่น ๆ ได้มากขึ้น

6) การมีความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเข้าทำรายการ EBT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมากกว่าการเจรจาดกกลงกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้กระบวนการและระยะเวลาในการตรวจสอบข้อมูลของสินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการที่ยาวนานกว่า

7) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลดีในระยะยาวต่อบริษัทฯ โดยนายเสาวฤทธิ์ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรมและการบริการ ร้านอาหาร ที่ตอบโจทย์ต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่างดี จะนำมาซึ่งความรู้และทักษะในการบริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ

#### ข้อเสีย

1) การเพิ่มภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการฯ เป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 890.00 ล้านบาท บริษัทฯ จึงต้องหาเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อนำมาสนับสนุนโครงการให้สำเร็จตามแผนที่กำหนดไว้ การจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมอาจมีความซับซ้อนของกระบวนการ ซึ่งใช้เวลาในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

2) สินทรัพย์ที่ดินที่ได้มาซึ่งข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์พื้นที่บางส่วน เนื่องจากที่ดินที่บริษัทฯ จะพัฒนาเป็นโครงการฯ เป็นที่ดินประเภทชุมชนชนบท ทรัพย์สินบางส่วนตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ขบ.5 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชนชนบท มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคมและการส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม และทรัพย์สินบางส่วนตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ดินประเภท ปก. ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่พระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน อย่างไรก็ดี จากการดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) พบว่า ที่ดินได้มีการออกโฉนด หรือหนังสือรับรองประโยชน์ (นส.3) ก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ ดังนั้น ที่ดินจึงไม่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดการใช้ที่ดินประเภท ปก. ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์ได้เช่นเดียวกับที่ดินประเภท ขบ. โดยเข้าข่ายค้ำนิยาม ‘กิจการอื่น’ ซึ่งไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ในการใช้ประโยชน์พื้นที่ในการดำเนินโครงการฯ

#### ความเสี่ยง

1) ความเสี่ยงที่เงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จะไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดความล่าช้า โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ มีดังนี้

#### **เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ**

- : 1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT การเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียน การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง และการขอ Whitewash ตามกฎและระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่โฮลดิ้งมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP
- 3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่ไม่มีมติอนุมัติการโอนหุ้นสามัญในบ้านไร่ให้แก่บริษัทฯ
- 4) บ้านไร่โฮลดิ้งได้รับอนุมัติ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 5) ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการ EBT

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP อาจมี



การเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่ใช่เงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อ การตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และ รายการ PP และหากเงื่อนไขดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป

### เงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญ

บ้านไรโฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแคหลักทรัพย์หลัก ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไรโฮลดิ้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดชอบใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT

หากบริษัทฯ บ้านไรโฮลดิ้ง และบ้านไร่ ไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าวข้างต้น ให้สำเร็จได้ หรือดำเนินการล่าช้าออกไป จะทำให้การเข้ารายการ EBT และ PP ของบริษัทฯ มีความล่าช้า และ/หรือไม่เกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ จะไม่สามารถนำที่ดินดังกล่าว เพื่อพัฒนาเป็นโครงการฯ และไม่ได้รับผลตอบแทนจากโครงการฯ ได้ตามที่ประมาณการไว้

2) ความเสี่ยงจากผลตอบแทนจากโครงการฯ ไม่เป็นไปตามคาดหวัง จากการคาดการณ์รายได้และผลตอบแทนของโครงการฯ อาจมีปัจจัยที่แตกต่างออกไปจากประมาณการของบริษัทฯ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการในอนาคต เช่น สถานการณ์ทางการเมือง การชะลอทางเศรษฐกิจ โรคระบาด เป็นต้น ที่อาจส่งผลกระทบต่อทางตรงและทางอ้อมต่อผลการดำเนินงานของโครงการฯ นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความไม่แน่นอนของผลประโยชน์ เช่น จำนวนผู้เข้าชมนักท่องเที่ยวที่น้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมนักท่องเที่ยว การเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ หรือการขยายตัวของตลาดท่องเที่ยวในภูมิภาคอื่นที่มีสิ่งดึงดูดใจใหม่ ๆ ที่น่าสนใจ อีกทั้ง การแข่งขันในตลาดการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการฯ ได้

3) ความเสี่ยงจากการสูญเสียโอกาสลงทุนในทรัพย์สินอื่น บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนที่ลดน้อยลงกว่าที่ประมาณการไว้ ดังที่กล่าวในข้างต้น ซึ่งอาจจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสจากการลงทุนในสินทรัพย์อื่นที่อาจสร้างผลตอบแทนที่สูงกว่าการเข้าทำรายการ EBT

4) ความเสี่ยงจากการขยายไปยังธุรกิจใหม่ เนื่องจากการเข้าลงทุนในการพัฒนาโครงการฯ เป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ ซึ่งมีบางกิจกรรมที่บริษัทฯ ยังไม่เคยดำเนินการมาก่อน จึงอาจขาดประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินโครงการได้อย่างต่อเนื่อง และอาจมีความเสี่ยงจากการดำเนินการ เนื่องจากโครงการดังกล่าว จำเป็นต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้เฉพาะทางในการบริหารจัดการ การค้นหาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถในการดำเนินธุรกิจเป็นสิ่งที่มีความท้าทาย โดยเฉพาะในธุรกิจใหม่

5) ความเสี่ยงจากการต้องพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่มีการดำเนินธุรกิจลักษณะดังกล่าวมาก่อน และจำเป็นต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้เฉพาะทางในการบริหารจัดการ ไม่ว่าจะต้องมีความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการแล้ว จะต้องมีความรู้ความเข้าใจในภาพรวมของการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสัตว์ร่วมด้วย ไม่ว่าจะเป็นการดูแลเลี้ยงแพะพันธุ์สัตว์ ตลอดจนต้องมีความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

6) ความเสี่ยงในการขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจของโครงการไม่สำเร็จ จากกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช โดยบริษัทฯ ต้องดำเนินการต่าง ๆ รวมทั้งรวบรวมเอกสารที่จำเป็นต้องมีประกอบการจัดตั้งและประกอบกิจการสวนสัตว์สาธารณะ เช่น หลักฐานแสดงการมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อดำเนินกิจการสวนสัตว์สาธารณะ โครงการและแผนดำเนินการ และแผนผังของสวนสัตว์โดยโครงการจัดตั้งและประกอบกิจการสวนสัตว์ และแบบแปลนและแผนผังของสวนสัตว์ต้องเป็นไปตามมาตรฐานการจัดการสวนสัตว์ที่กำหนด รวมไปถึงใบอนุญาตอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ เช่น ใบอนุญาตได้ครอบครองสัตว์ป่าคุ้มครอง ใบอนุญาตให้เพาะพันธุ์สัตว์ป่า เป็นต้น เพื่อประกอบขั้นตอนการยื่นใบขออนุญาต และตรวจสอบคุณสมบัติที่สถานที่ตามภูมิลำเนาของผู้ขออนุญาต รวมถึงตรวจสอบสถานที่ขออนุญาต และสัตว์ป่า โดยกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช จะแจ้งผลการพิจารณาภายใน 40 วัน ดังนั้น หากโครงการไม่ได้รับการอนุมัติใบอนุญาต บริษัทฯ อาจต้องเผชิญ

กับค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการปรับปรุงและปรับเปลี่ยนโครงการฯ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขจากหน่วยงานที่รับผิดชอบการอนุญาต ซึ่งอาจก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น หรือบริษัทฯ อาจต้องปรับแผนโครงการฯ ในส่วนดังกล่าวที่จะฝ่าฝืนต่อการจัดตั้งและดำเนินกิจการสวนสัตว์ ซึ่งอาจเหลือเพียงกิจกรรมอื่น ๆ ที่บริษัทฯมีแผนจะดำเนินการเท่านั้น

7) ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการล่าช้า โดยอาจมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องผิดสัญญา บริษัทฯ จะยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการจนกว่าโครงการจะสามารถเปิดดำเนินการได้ ในขณะที่บริษัทฯ อาจยังคงมีภาระค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย ตลอดจนค่าเสียหายในกรณีที่บริษัทฯ เป็นผู้ผิดสัญญา (หากมี) และ/หรืออาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นโดยเร็วที่สุด ในกรณีนี้ บริษัทฯ อาจต้องระดมทุนหรือกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนอื่นใดเพิ่มเติมเพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ และ/หรือเพื่อรองรับภาระที่เพิ่มขึ้นเช่นว่านี้ เป็นต้น

8) ความเสี่ยงจากความไม่เพียงพอของเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ เช่น การประมาณการค่าใช้จ่ายต่ำไป ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่คาดการณ์ไว้ เช่น ค่าวัสดุและค่าแรงที่อาจเพิ่มขึ้นจากราคาตลาด หรือค่าใช้จ่ายที่ไม่คาดคิดในการขออนุญาตต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างโครงการ ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่บริษัทฯ ไม่อาจคาดการณ์ล่วงหน้าได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อสร้างบางส่วนเองโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ เพื่อสะดวกต่อการควบคุมคุณภาพและกระบวนการทำงานได้อย่างใกล้ชิด หากเกิดสถานการณ์ที่จะส่งผลกระทบต่อประมาณในการก่อสร้าง โดยอาจมีการปรับเปลี่ยนแผนการลงทุนก่อสร้างบางส่วนตามความจำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้โครงการเป็นไปตามแผนงาน และอยู่ในงบประมาณที่สามารถควบคุมได้

9) ความเสี่ยงจากในการจัดหาเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ หากบริษัทฯ ไม่สามารถกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ ควบคุมการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย เช่น การระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นต้น ได้ เนื่องจากการระดมทุนโดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) อาจมีความไม่แน่นอนของจำนวนเงินทุนที่จะระดมเงินทุนได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่อาจมีความไม่แน่นอนของจำนวนเงินทุน แต่บริษัทฯ อาจใช้ระยะเวลาและขั้นตอนเพื่อเจรจาทกลงกับนักลงทุนที่มีศักยภาพทางการเงินที่แข็งแกร่งเพียงพอในการระดมทุนดังกล่าว ดังนั้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาเงินทุนในการพัฒนาโครงการได้เพียงพอ จะทำให้บริษัทฯ ไม่ได้รับผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการฯ และ/หรือบริษัทฯ จะมีเพียงที่ดินเปล่าเพื่อขายเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ภายหลังการได้มาซึ่งที่ดิน บริษัทฯ สามารถนำที่ดินดังกล่าวเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ ได้

10) ความเสี่ยงจากการมีทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่ไม่ใช่ของบ้านไร่อยู่บริเวณกึ่งกลางของโครงการฯ โดยที่ดินที่บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) มีที่ดิน #1 เป็นของคุณสตาวูร์ และที่ดิน #2 เป็นของบริษัทฯ อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในข้อที่ 2.8 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา) โดยที่ดินทั้งสองผืนถูกล้อมรอบโดยที่ดินของบ้านไร่ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทฯ จะต้องจัดสรรงบประมาณเป็นมูลค่าสูง หากต้องการเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวในอนาคต

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่มีแผนจะซื้อที่ดิน #1 และ #2 เนื่องจากนายสตาวูร์ เตชะอุบลไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #1 และบริษัทฯ อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัดไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #2 รวมถึง ที่ดิน #2 เป็นหลุมลึกประมาณ 8 - 10 เมตร เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ ซึ่งอาจจะไม่คุ้มค่าในการถมที่ดินดังกล่าวให้มีระดับเสมอกับที่ดินแปลง อื่น ๆ โดยรอบ

#### ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไข

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT จะเป็นหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ มีมูลค่าทางบัญชีประมาณ 282,529,989 บาท ทั้งนี้ บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์ม และถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง ซึ่งมีราคาประเมินทรัพย์สินเท่ากับ 1,875,780,480.00 บาท และ 1,900,864,550.00 บาท ซึ่งประเมินโดย LYNN PHILLIPS และ TAP ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงาน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ โดยเมื่อเปรียบเทียบกับค่าตอบแทน การเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า ราคาในการเข้าทำรายการ EBT **มีความเหมาะสม** และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ โดยมีปัจจัยสนับสนุน โดยมีปัจจัยสนับสนุน ดังนี้

- 1) มูลค่ายุติธรรมของผู้ถือหุ้นบ้านไร่หลังปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีซึ่งอยู่ในช่วง 1,888,235,587.32 - 1,913,319,647.28 บาท สูงกว่าค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท เท่ากับ 488,235,587.61 - 513,319,647.57 บาท คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium) ร้อยละ 63.33 - 65.13
- 2) มูลค่าของสินทรัพย์ที่ดินที่ได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT สูงกว่าค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท เท่ากับ 475,780,480.29 - 500,864,550.29 บาท คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium) ร้อยละ 33.98 - 35.78

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งจากการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีต่าง ๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าที่มีความเหมาะสม (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 7.2 ความเหมาะสมด้านราคาของค่าตอบแทน - หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ไม่พิจารณารวมผลการดำเนินการของโครงการของบริษัทฯ เข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เพื่อลงทุนในโครงการฯ ในการประมาณการ เนื่องจากเป็นการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน ซึ่งจะได้มูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ อยู่ในช่วงระหว่าง 0.04 - 0.06 บาทต่อหุ้น ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุนที่ 0.13 บาทต่อหุ้น พบว่าราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุน **มีความเหมาะสม** และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังนี้

1) ราคาดังกล่าวสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 0.04 - 0.06 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 - 0.09 บาทต่อหุ้น คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium)<sup>20</sup> ร้อยละ 128.44 - 225.28

2) ราคาดังกล่าวไม่ต่ำกว่าราคาตลาดซึ่งเท่ากับ 0.13<sup>21</sup> บาทต่อหุ้น (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567)

3) ราคาดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลกระทบบต่อการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด

4) ราคาดังกล่าวอยู่ระหว่างมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยวิธีราคาหุ้นตามราคาตลาดย้อนหลัง 360 วัน นับจากวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash ซึ่งอยู่ระหว่าง 0.13 - 0.14 บาทต่อหุ้น

<sup>20</sup> ส่วนเพิ่ม (Premium) คำนวณจากมูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ ก่อนปิดเศษทศนิยม

<sup>21</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 4

## รายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อพิจารณาภาพรวมการเข้าทำรายการ PP พบว่า การเข้าทำรายการ PP มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการเข้าทำรายการ PP เพื่อชำระค่าตอบแทนสำหรับการโอนกิจการทั้งหมดของ บ้านไรโฮลดิ้ง โดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคล ในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไรโฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) โดยเมื่อรายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะเข้ารับโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไรโฮลดิ้ง ซึ่งได้แก่ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบทั้งหมดของบ้านไร โฮลดิ้ง อย่างไรก็ตาม บ้านไรโฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่วัตถุประสงค์หลัก ซึ่งได้แก่หุ้น สมัยจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไรโฮลดิ้งและผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไรโฮลดิ้งจะต้อง ตกลงชัดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดชอบใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบ สถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบ้านไรโฮลดิ้งและบ้านไร โดยที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และตรวจสอบสถานะทาง ภาษี (Tax Due Diligence) ของบ้านไร โดยที่ปรึกษาทางภาษีของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ทั้งนี้ บ้านไร ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่ง ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ที่บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินดังกล่าวและพัฒนาเป็นโครงการฯ ซึ่งจะ ก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความ สมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน)

นอกจากนี้ การเข้ารายการ PP ในครั้งนี้ ตามแผนการใช้เงินในการออกหุ้นสามัญ PP เพื่อชำระค่าตอบแทนสำหรับการโอนกิจการ ทั้งหมดของบ้านไรโฮลดิ้งแทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนมกราคม 2568 จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไรโฮลดิ้งโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด ทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระทางการเงินสำหรับการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยไม่ใช้การระดมทุนผ่านการเสนอขาย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาและมีความไม่แน่นอนของแหล่งเงินทุน ในทาง กลับกัน การเข้าทำรายการ PP จะช่วยลดภาระของผู้ถือหุ้นเดิมโดยไม่ต้องอาศัยแหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อนำมาชำระ ค่าตอบแทนในการเข้าทำรายการดังกล่าว หรือการกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน จะทำให้บริษัทฯ มีภาระในการกู้ยืมมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาโครงการฯ บริษัทฯจะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 890.00 ล้านบาท ซึ่งจะก่อให้เกิดภาระหนี้บางส่วน อีกทั้ง ผู้ถือหุ้นเดิมจะได้รับผลกระทบด้านการลดลงของสิทธิออก เสี่ยง (Control Dilution) ภายหลังจากการเข้าทำรายการ PP ร้อยละ 49.18 อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ภายในระยะเวลาอันสั้น และมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ อีกทั้ง การเข้าทำ รายการ PP ทำให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการดำเนินโครงการฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถ สร้างรายได้ที่มั่นคงและยั่งยืนทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

### ข้อดี

1) บริษัทฯ ได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไรโฮลดิ้งโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด และไม่มีภาระหนี้สินและดอกเบี้ยในการเข้าทำ รายการ PP จากการที่บริษัทฯ จะออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท เพื่อชำระค่าตอบแทนสำหรับการโอนกิจการทั้งหมดของบ้านโรสโฮลดิ้งแทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind)

2) บริษัทฯ จะมีโครงสร้างทางการเงินที่มั่นคงและมีเสถียรภาพมากขึ้นภายหลังรายการ PP โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ลดลง มีความยืดหยุ่นทางการเงินสูง และสามารถลงทุนขยายธุรกิจได้อย่างมั่นคงได้ในอนาคต เนื่องจากมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนต่ำ มีความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินได้เพิ่มขึ้น

3) บริษัทฯ ได้มาซึ่งบุคลากรที่มีศักยภาพทางการเงินภายหลังการเข้าทำรายการ เนื่องจากภายหลังการเข้าทำรายการ PP นายทรงชัย จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10.52 ซึ่งเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพทางการเงิน หากบริษัทฯ ต้องการเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนให้ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนในอนาคต เพื่อลงทุนในโครงการอื่น หรือมีความต้องการแหล่งเงินทุนเพื่อบริหารจัดการภายใน บริษัทฯ มีโอกาสที่อาจกระทำการเพิ่มทุนได้ง่ายกว่า และมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ เมื่อเปรียบเทียบกับกรให้พนักงานรายอื่นเข้าถือหุ้นของบริษัทฯ

4) การมีความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเข้าทำรายการ PP กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมากกว่าการเจรจากลกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้กระบวนการและระยะเวลาในการตรวจสอบข้อมูลของบุคคลในวงจำกัด สิทธิประโยชน์ที่จะเข้าทำรายการที่ยาวนานกว่า

#### ข้อเสีย

1) การเกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) โดยผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) ภายหลังการเข้าทำรายการ PP ร้อยละ 49.18 อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ภายในระยะเวลาอันสั้น และมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ

2) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการมีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ เนื่องจากนายสตาจูจะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และจะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งจะสัดส่วนสำคัญในการ คัดค้าน หรือเห็นด้วยกับมติพิเศษ (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง) หรือเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องรับมติพิเศษดังกล่าว เช่น การขออนุมัติเพิ่มทุน ลดทุน การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น

## ความเสี่ยง

1) ความเสี่ยงจากการดำเนินการต่าง ๆ ตามแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏข้างต้นตาม ความเสี่ยงของรายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน)

2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ลงทุนตัดสินใจขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายหลังการเสนอขายหุ้น PP เนื่องจากผู้ลงทุนอาจมีการขายหุ้น หรือโอนเปลี่ยนมือได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลให้ส่วนได้เสียผลประโยชน์ในบริษัทฯ ของผู้ลงทุนเปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม แม้ว่าหากผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้แก่ นายสตราวุธ นางสาวหุลย์ และนายทรงชัย ภายหลังการเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ ประสงค์จะขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกไปบางส่วน จะไม่กระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการดำเนินโครงการฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีได้พึงพิงความเชี่ยวชาญของ บุคคลดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในการดำเนิน โครงการฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในด้านการบริหารจัดการให้โครงการดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาข้อตกลง ทั้งนี้ ความรู้และความเชี่ยวชาญของนายสตราวุธ จะเป็นประโยชน์ต่อโครงการฯ ในการให้คำแนะนำธุรกิจที่ เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรมและการ บริการ ร้านอาหาร ที่ตอบโจทย์ต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่างดี จะนำมาซึ่งความรู้และทักษะในการบริหารจัดการ โครงการฯ อย่างมีประสิทธิภาพเท่านั้น

## ความเหมาะสมของราคาการเสนอขายหุ้น PP และ/หรือราคาหลักทรัพย์ออกใหม่ที่บริษัทฯ จะเสนอขายให้แก่ผู้ผ่อนผัน

จากการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีต่าง ๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่า ปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าที่มีความเหมาะสม (รายละเอียด ตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 7.2 ความเหมาะสมด้านราคาของค่าตอบแทน – หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ไม่พิจารณาผลของการดำเนินการของโครงการที่บริษัทฯ เข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เพื่อลงทุนในโครงการฯ ในการประมาณ การ ซึ่งจะได้มูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ อยู่ในช่วงระหว่าง 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขาย หุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุนที่ 0.13 บาทต่อหุ้น พบว่าราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุน มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์แก่ บริษัทฯ โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังนี้

1) ราคาดังกล่าวสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 – 0.09 บาทต่อ หุ้น คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium)<sup>22</sup> ร้อยละ 128.44 – 225.28

2) ราคาดังกล่าวไม่ต่ำกว่าราคาตลาดซึ่งเท่ากับ 0.13<sup>23</sup> บาทต่อหุ้น (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้น สามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำ รายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567)

3) ราคาดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price Dilution) ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นราคาที่ไม่ ต่ำกว่าราคาตลาด

4) ราคาดังกล่าวอยู่ระหว่างมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยวิธีราคาหุ้นตามราคาตลาดย้อนหลัง 360 วัน นับจากวันที่ที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash ซึ่งอยู่ระหว่าง 0.13 - 0.14 บาทต่อหุ้น

## ความเหมาะสมของเงื่อนไขการเสนอขายหุ้น PP

<sup>22</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 20

<sup>23</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 4

เงื่อนไขในการเสนอขายหุ้น PP (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.14 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ PP) มีความเหมาะสม ซึ่งเป็นไปตามที่บันไรโฮลดิ้ง ประสงค์จะขอ Whitewash ตามประกาศ Whitewash เนื่องจากการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP บันไรโฮลดิ้ง มิได้มีความประสงค์จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการแต่อย่างใด (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 6 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash))

## **การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash)**

### **ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน**

ตามที่ คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่า การเข้าทำรายการ EBT จะมิได้มีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงลักษณะและนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือแผนการบริหารกิจการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า นโยบายในการประกอบธุรกิจหลักเดิมของบริษัทฯ รวมถึงแผนการขยายการลงทุน การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร แผนการจำหน่ายสินทรัพย์หลักของกิจการ แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน นโยบายการจ่ายเงินปันผล และนโยบายการทำรายการระหว่างกัน นั้นไม่ได้มีการแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม โครงการฯ เป็นธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ เพื่อกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจเดิมหลักของบริษัทฯ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน โดยโครงการฯ จะเริ่มเปิดดำเนินการในปี 2571 อันจะส่งผลให้สัดส่วนรายได้แต่ละธุรกิจของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมในปี 2566 ที่ธุรกิจงานก่อสร้างเป็นสัดส่วนรายได้หลักของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 82.22 จะลดลงเหลือร้อยละ 51.27 และรายได้จากโครงการฯ จะมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นมาที่ร้อยละ 38.41 (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 6.1 ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน)

สิทธิออกเสียงทั้งหมดที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคต โดยไม่เกิดหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า บ้านไรโฮลดิ้งในฐานะผู้ขอผ่อนผันจะเป็นผู้ถือหุ้นที่สามารถควบคุมอำนาจการบริหารกิจการได้อย่างมีนัยสำคัญ (Majority Control) แต่ผู้ขอผ่อนผันสามารถใช้สิทธิถ่วงดุลในบางเรื่องที่เกี่ยวข้องกฎหมายหรือข้อบังคับของ บริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าทำรายการ EBT บ้านไรโฮลดิ้ง ในฐานะผู้ขอผ่อนผัน จะต้องเลิกบริษัทและชำระบัญชีเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับการ EBT ดังนั้น ผู้ถือหุ้นของบ้านไรโฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจากบ้านไรโฮลดิ้งตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ถึงร้อยละ 25.00 ที่ซึ่งผู้ถือหุ้นแต่ละรายยังคงมีสัดส่วนการถือหุ้นมากพอที่จะมีสิทธิคัดค้านมติพิเศษที่ต้องใช้เสียงรวมกันมากกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม (Veto Right) ทั้งนี้ ในกรณีที่นางสาวหุยนต์ และบุคคลตามมาตรา 258 ใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เต็มจำนวน โดยผู้ถือสิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิ TRITN-W7 รายอื่นไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพ จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นข้ามจุดที่มีสิทธิออกเสียงร้อยละ 25.00 ดังนั้น นางสาวหุยนต์ จะมีหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender

### ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ และต่อกิจการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า การเข้าได้มาซึ่งหุ้นสามัญโดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไรโฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) นั้น จะนำมาซึ่งผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ร้อยละ 49.18 อย่างไรก็ตาม ไม่ส่งผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price Dilution) ทั้งนี้ สำหรับการลดลงของกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share Dilution) ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ในส่วนผลกระทบต่อกิจการนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) เป็นผลจากการเข้าทำรายการ EBT ซึ่งเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ จากทำเลที่ตั้ง อันจะช่วยก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ เมื่อโครงการฯ เปิดดำเนินการในปี 2571 และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในการดำเนินโครงการฯ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี โดยจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของผลตอบแทนการลงทุนพบว่า อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Project IRR) เท่ากับประมาณร้อยละ 11.38 – 18.09 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 7.48 ดังนั้น



หากผลตอบแทนการลงทุนในโครงการเป็นไปตามคาดการณ์ โครงการจะให้ผลตอบแทนที่มีความคุ้มค่าแก่บริษัทฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 6.3 และ 6.4 ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกิจการ)

ในการนี้ เมื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลและประโยชน์ ข้อดี ข้อเสีย และความเสี่ยง รวมถึงแผนการใช้จ่ายเงิน ตลอดจนความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ EBT และรายการ PP และการขอ Whitewash ที่กล่าวมาข้างต้น การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยบริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินที่ได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT ที่มีมูลค่าสูง เมื่อเปรียบเทียบกับค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT นอกจากนี้ การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ จากทำเลที่ตั้ง จะช่วยก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ และกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนโครงการฯ ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะสังเกตเห็นในอนาคต รวมถึงรายการ PP สามารถช่วยลดภาระทางการเงินของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากการใช้หุ้นชำระแทนเงินสดจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของธุรกิจเดิม ทำให้บริษัทฯ สามารถรักษาการดำเนินงานและลงทุนในส่วนอื่น ๆ ของธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องต่อไป ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash ในครั้งนี้ เป็นรายการที่มีความเหมาะสม และผู้ถือหุ้นลงทุนควรอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จ รวมถึงผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และผลกระทบต่าง ๆ อันเกิดขึ้นจากการเข้าทำ (1) รายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (2) รายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ (3) การขอ Whitewash ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการอนุมัติการเข้าทำรายการ เท่านั้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในแง่มุมต่าง ๆ รวมถึงพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อเสีย ปัจจัยความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจด้วยความรอบคอบ อนึ่ง การตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละท่านเป็นสำคัญ

## 2. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

### 2.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP บริษัทฯ คาดว่าจะเข้าทำสัญญาโอนและรับโอนกิจการทั้งหมด (“สัญญา EBT”) กับบ้านไร่ ภายในเดือนพฤศจิกายน 2567 และคาดว่ารายการจะเสร็จสมบูรณ์ภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash หรือตามที่คู่กรณีที่เกี่ยวข้องเห็นชอบร่วมกัน ทั้งนี้ ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญา EBT เสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้รายการเสร็จสมบูรณ์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าวแล้ว

นอกจากนี้ ตารางระยะเวลาการดำเนินการเบื้องต้นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP มีดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
1	วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567)	28 ตุลาคม 2567
2	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date)	11 พฤศจิกายน 2567
3	วันที่ลงนามในสัญญา EBT	ภายในเดือนพฤศจิกายน 2567
4	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567	9 มกราคม 2568
5	วันที่บ้านไร่โอดดิ่งยื่นคำขอ Whitewash ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	13 มกราคม 2568
6	วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติคำขอ Whitewash	21 มกราคม 2568
7	วันที่บ้านไร่โอดดิ่งโอนกิจการทั้งหมดให้แก่ TRITN วันจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และวันจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ และการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	22 มกราคม 2568
8	วันที่บ้านไร่โอดดิ่งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี	23 มกราคม 2568
9	วันที่บ้านไร่โอดดิ่งกระจายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของตน	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่บ้านไร่โอดดิ่งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี
10	วันขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

### 2.2 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ รับโอนกิจการทั้งหมดจากบ้านไร่โอดดิ่ง<sup>24</sup> ซึ่งได้แก่ หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่<sup>25</sup> ทั้งนี้ บ้านไร่โอดดิ่งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโอดดิ่งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร่ ในขณะที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังจากการเข้าทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนโดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>26</sup> โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไร่โอดดิ่ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind)

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โอดดิ่งโดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท ถือเป็น การเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่

<sup>24</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 1

<sup>25</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 2

<sup>26</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

ประชุมผู้ถือหุ้นผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดราคาเสนอขาย โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการ ติดต่อกันก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.13<sup>27</sup> บาทต่อหุ้นตามที่กำหนดในประกาศ PP ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ รายการ PP ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญ เนื่องจาก (ก) บ้านไรโฮลดิ้งจะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>28</sup> และ (ข) รายการ PP จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 25.00 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติรายการ PP ในกรณีที่มีนัยสำคัญด้วย

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไรโฮลดิ้ง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ ผู้ถือหุ้นของบ้านไรโฮลดิ้งตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าวจากบ้านไรโฮลดิ้ง

(1) นายสดาวุธ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไรโฮลดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไรโฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>29</sup>

(2) นางสาวหุลย์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไรโฮลดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไรโฮลดิ้ง โดยนางสาวหุลย์ จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>30</sup> โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และหากรวม (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหุลย์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภสุ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุลย์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหุลย์ (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสุ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>31</sup>

(3) นายทรงชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไรโฮลดิ้ง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไรโฮลดิ้ง โดยนายทรงชัย จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,303,052,643 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>31</sup>

<sup>27</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 4

<sup>28</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

<sup>29</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 7

<sup>30</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 8

<sup>31</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 9

รายการ EBT ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศ MT โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 99.73 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ มิได้มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ในกรณีนี้ (ไม่นับรวมการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 104,050,900 หุ้น มูลค่ารวม 29.93 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นในเดือนพฤษภาคมถึงเดือนมิถุนายน 2567 และการซื้อหลักทรัพย์อื่น ๆ ตามนโยบายการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เนื่องจากการซื้อเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดเพื่อบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ และไม่เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศ MT) และเนื่องจากขนาดของรายการมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100.00 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนด ดังนี้

(1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

(2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ

(3) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

(4) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาต่อไป ในกรณีนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

นอกจากนี้ รายการ EBT และรายการ PP ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสตาจอร์ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสตาจอร์ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของ บริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไร่โฮลดิ้ง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนดดังที่ระบุในวรรคก่อนหน้า

นอกจากนี้ รายการ EBT ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไร่โฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>32</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไร่โฮลดิ้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำ

<sup>32</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

เสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender บ้านไรโฮลดิ้งจึงประสงค์จะขอ Whitewash ตามประกาศ Whitewash ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้น เนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้ซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5.00 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

### 2.3 การกำหนดราคาเสนอขาย และความเหมาะสมของราคาหุ้นที่ออกใหม่

บริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP หุ้นละ 0.13 บาท ซึ่งมาจากการเจรจาต่อรองและตกลงระหว่างบริษัทฯ กับบ้านไรโฮลดิ้ง โดยเป็นราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.13<sup>33</sup> บาท โดยบริษัทฯ เห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP มีความเหมาะสมเนื่องจากไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

### 2.4 การกำหนดราคาตลาด

รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.3 การกำหนดราคาเสนอขาย และความเหมาะสมของราคาหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ เนื่องจากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะออกและเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญ หรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) ในการห้ามมิให้บุคคลในวงจำกัดนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกขาย (Silent Period)

### 2.5 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

#### 2.5.1 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องของรายการ EBT

ผู้รับโอนกิจการ	บริษัทฯ
ผู้โอนกิจการ	บ้านไรโฮลดิ้ง โดยมีนายสดาวุธ นางสาวหุลย์ และนายทรงชัย เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.81 ร้อยละ 27.80 และร้อยละ 21.39 ตามลำดับ
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	บ้านไรโฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหุลย์ เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโฮลดิ้ง และ (ข) นายสดาวุธ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหุลย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และจะไม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ หรือแต่งตั้งตัวแทนเพื่อเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ แต่

<sup>33</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 4

จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หลังจากที่มีการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์

## 2.5.2 รายละเอียดของบุคคลในวงจำกัดและความสัมพันธ์ของรายการ PP

บ้านไรโฮลดิ้งเป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย โดยมีนายสตาจูด นางสาวหลุยส์ และนายทรงชัย เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.81 ร้อยละ 27.80 และร้อยละ 21.39 ตามลำดับ

บ้านไรโฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโฮลดิ้ง และ (ข) นายสตาจูด ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโฮลดิ้ง โดยนายสตาจูด จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่มีการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ ในขณะที่นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และจะไม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ หรือแต่งตั้งตัวแทนเพื่อเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ แต่จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หลังจากที่มีการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ ดังนั้น การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไรโฮลดิ้งจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ประวัติโดยสังเขปของบ้านไรโฮลดิ้ง นายสตาจูด นางสาวหลุยส์ และนายทรงชัย

### 1) บ้านไรโฮลดิ้ง

ชื่อบริษัท	บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด
ประเภทธุรกิจ	บริษัทโฮลดิ้ง
ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ไทย
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	11 ตุลาคม 2567
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105567211146
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	223/79 ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	467,606,800.00 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท
รายชื่อคณะกรรมการ	1. นายสตาจูด เตชะอุบล 2. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล
รายชื่อผู้ถือหุ้น	1. นายสตาจูด เตชะอุบล จำนวน 2,376,069 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50.81 2. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล จำนวน 1,299,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 27.80 3. นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย จำนวน 1,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 21.39

### 2) นายสตาจูด เตชะอุบล

ชื่อ-สกุล	นายสตาจูด เตชะอุบล
อายุ	72 ปี
สัญชาติ	ไทย

ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทฯ	ไม่มี อย่างไรก็ตาม นายสตาจูด เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์
คุณวุฒิทางการศึกษาและการฝึกอบรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 66/2007 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>- สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 12 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จบหลักสูตร ก.ค. 2554</li> <li>- สถาบันวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 7 หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน จบหลักสูตร ก.พ. 2559</li> <li>- หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 14/2016 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>- หลักสูตร Global Business Leader (GBL) รุ่นที่ 2/2017 สถาบัน Lead Business Institute</li> <li>- หลักสูตรวิทยาการการจัดการสำหรับนักบริหารระดับสูง (วบส.) รุ่น 3 คณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ก.ค. 2562</li> </ul>
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	<p>2537 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท คันทรี กรุ๊ป จำกัด</p> <p>2549 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด</p> <p>2553 – ปัจจุบัน นายกสมาคม สมาคมการค้าและอุตสาหกรรมไทย</p> <p>2555 – 2567 (ก.ย.) ประธานคณะกรรมการบริหารและกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอพี จำกัด (มหาชน)</p> <p>2557 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2558 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด / บริษัท เอเชียโซนเวนเจอร์ จำกัด / บริษัท บีบีที เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด</p> <p>2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด</p> <p>2562 – ปัจจุบัน ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์คณะกรรมการการแรงงาน วุฒิสภา (พลตำรวจเอก อุดลย์ แสงสิงแก้ว)</p> <p>2564 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2565 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สนวนก มาคอร์ด จำกัด</p> <p>2566 – ปัจจุบัน ที่ปรึกษาต่างประเทศ ชมรมคนจีนโพ้นทะเลคืนสู่แผ่นดินใหญ่ (องค์กรของประเทศจีน) และรองประธาน สมาคมสัมพันธ์ไมตรีปักกิ่งโพ้นทะเล (องค์กรของประเทศจีน)</p> <p>2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พีดีไอ แมททีเรียล จำกัด</p> <p>2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พีดีไอ-ซีอาร์ที จำกัด</p> <p>2567 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด</p>

3) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล

ชื่อ-สกุล	นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล
อายุ	43 ปี
สัญชาติ	ไทย
ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทฯ	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
คุณวุฒิทางการศึกษาและการฝึกอบรม	- ปริญญาโท ด้านการบริหารธุรกิจและการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เกียรตินิยม) - ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ด้านการเงินและระบบสารสนเทศ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยนิวเซาธ์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย
ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	2559 – ปัจจุบัน กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 2567 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด 2567 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เบลล์เล แอลซี จำกัด 2565 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สวอนนก มาคอร์ด จำกัด 2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทรทัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ทรานส์ ไทย เรลเวย์ จำกัด 2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อัครวิวัฒน์ พลังงานพืชหมุนเวียน จำกัด 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โรงไฟฟ้า หนองรี จำกัด 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธอร์ เอนเนอร์จี แอนด์ รีซอร์สเซส จำกัด 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทรทัน เพาเวอร์ จำกัด 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท คันทรี กรุป จำกัด 2560 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท ไทรทัน เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ลูเซนท์ เอนเนอร์จี จำกัด 2550 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด 2564 – 2566 กรรมการ บริษัท ฟรุตตี้ บลิส จำกัด 2563 – 2566 กรรมการ บริษัท โกลคอนอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด 2563 – 2566 กรรมการ บริษัท เอ็นพีพีฟูดเซอร์วิสเซส จำกัด 2563 – 2566 กรรมการ บริษัท ดีแองเจิ้ลโกลบอล จำกัด 2563 – 2566 กรรมการ บริษัท นิปปอนแพ็คเทรตติ้ง จำกัด 2563 – 2566 กรรมการ บริษัท คิทเซ็นพลัสแฟรนไชส์ จำกัด 2563 – 2566 กรรมการ บริษัท ฟรุตตี้คราย จำกัด 2563 – 2566 กรรมการ บริษัท เอ็นพีพีฟูดอินคอร์ปอเรชั่น จำกัด 2563 – 2566 กรรมการ บริษัท พร้อมแพค จำกัด

4) นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย

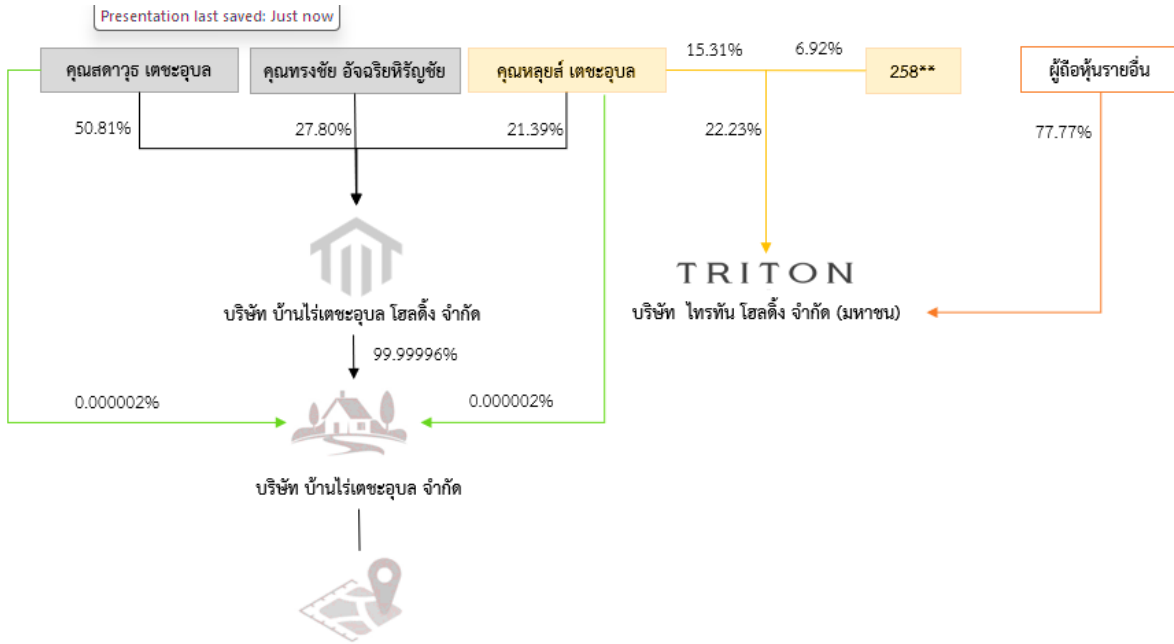
ชื่อ-สกุล	นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย
อายุ	73 ปี
สัญชาติ	ไทย
ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทฯ	ไม่มี



คุณวุฒิทางการศึกษาและ การฝึกอบรม	ไม่มีข้อมูล
ประสบการณ์การทำงาน ในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	2528 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ฟินไฮกอล์ฟ จำกัด

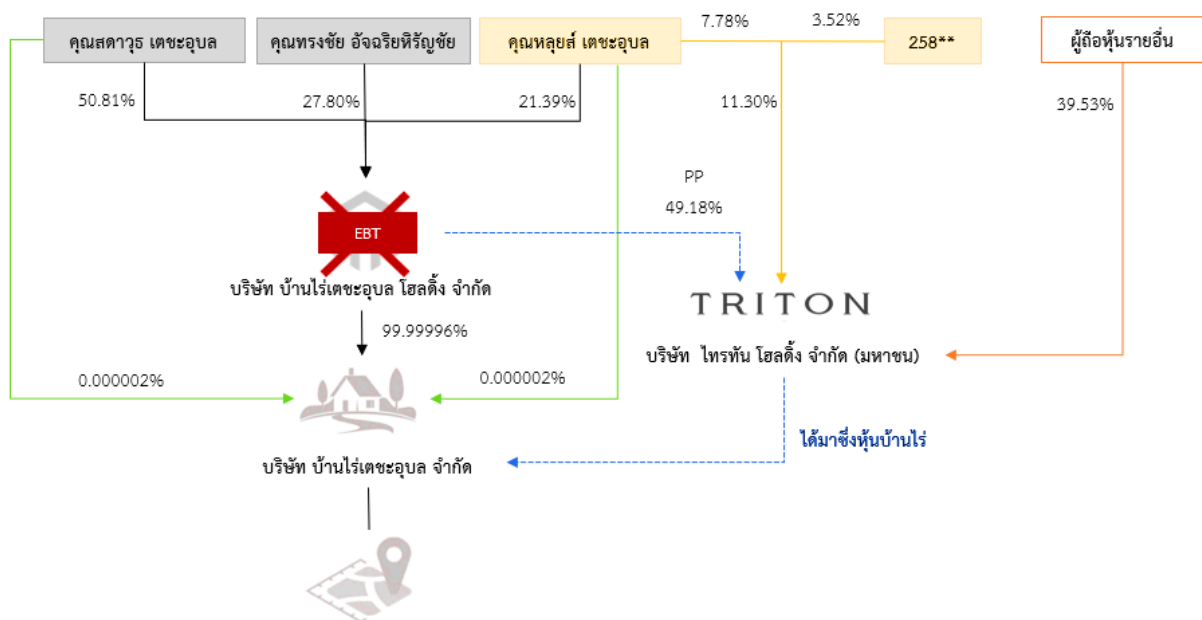
## 2.6 โครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนและหลังเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

### โครงสร้างการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน



\*\* นายภสุ คู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์

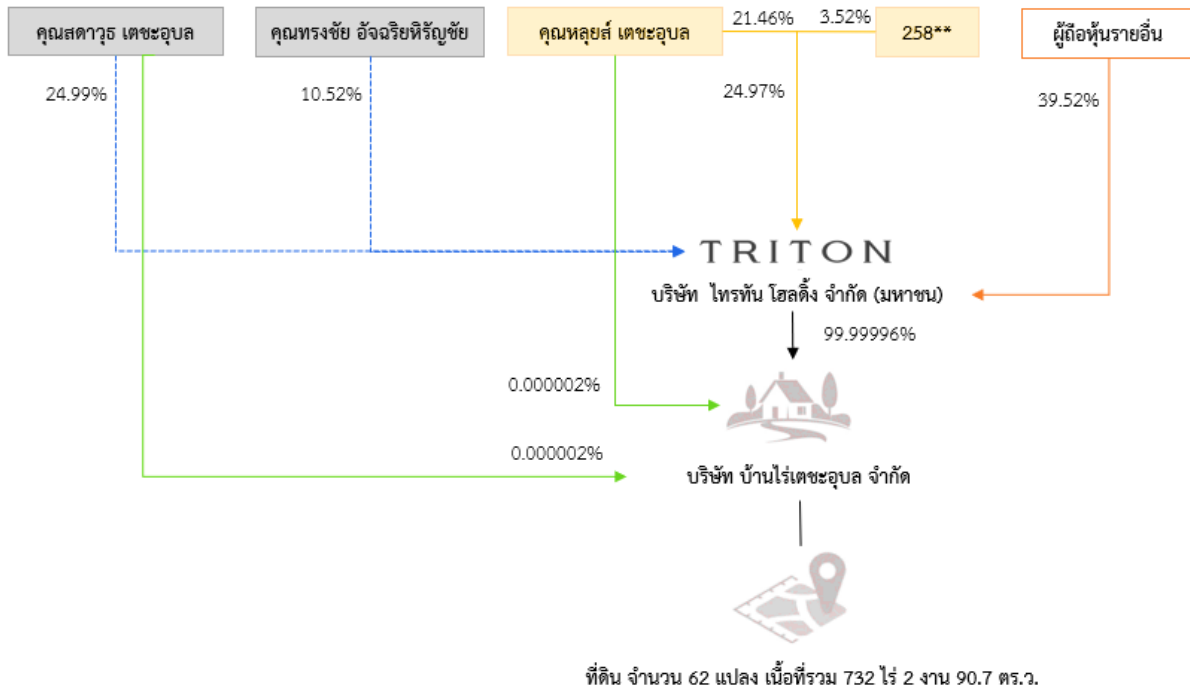
### โครงสร้างการถือหุ้นระหว่างขั้นตอน EBT



\*\* นายภสุ คู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์

หมายเหตุ: เส้นประหมายถึงถึงกระบวนการที่จะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

### โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังขั้นตอน EBT



\*\* นายภสุ คู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุลย์

หมายเหตุ: เส้นประหมายถึงกระบวนการที่จะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

### 2.7 ประเภทและขนาดรายการ และการคำนวณขนาดรายการ

รายการ EBT เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศ MT โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.73 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

#### การคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}}{\text{NTA ของบริษัทฯ}} \times 100$	$\frac{282.53^{1/}}{749.03^{2/}} \times 100$	37.73
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในงวด 12 เดือนย้อนหลัง	
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \times 100$	$\frac{2,290.00^{3/}}{2,296.12^{4/}} \times 100$	99.73
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์}}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ}} \times 100$	$\frac{10,769,230,767}{11,127,560,038^{5/}} \times 100$	96.78

หมายเหตุ

<sup>1/</sup> มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบ้านไร่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

<sup>2/</sup> มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วงวดล่าสุด คำนวณจาก สินทรัพย์รวม 2,296.12 ล้านบาท หักลบ ค่าความนิยม

13.95 ล้านบาท สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน 31.53 ล้านบาท สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 8.42 ล้านบาท หนี้สินรวม 1,515.85 ล้านบาท และส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (22.66) ล้านบาท

<sup>3/</sup> ประกอบด้วย (ก) มูลค่าของรายการ PP เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท และ (ข) เงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการ อีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.11 เถลถายที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน และหัวข้อที่ 2.12 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์)

<sup>4/</sup> สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วงวดล่าสุด

<sup>5/</sup> คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 แต่ยังมีได้มีการใช้สิทธิแปลงสภาพใด ๆ ตาม CDs และ TRITON-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ที่ประชุมในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567

ในการนี้ บริษัทฯ มิได้มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP (ไม่นับรวมการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 104,050,900 หุ้น มูลค่ารวม 29.93 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นในเดือนพฤษภาคมถึงเดือนมิถุนายน 2567 และการซื้อหลักทรัพย์อื่น ๆ ตามนโยบายการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เนื่องจากการซื้อเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดเพื่อบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ และไม่เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศ MT) และเนื่องจากขนาดของรายการมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100.00 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนด ดังนี้

(1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

(2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ

(3) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

(4) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาต่อไป ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปิตอล จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

นอกจากนี้ รายการ EBT และรายการ PP ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการทำ (ก) นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสตาวูร์ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสตาวูร์ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไร่โฮลดิ้ง และ/หรือผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนดตั้งที่ระบุในวรรคก่อนหน้า

#### การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน	มูลค่าของรายการ x 100 NTA ของบริษัทฯ	$\frac{1,900.86^{1/}}{749.03^{2/}} \times 100$	253.78

หมายเหตุ

- <sup>1/</sup> มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้หรือได้รับชำระ (ซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 1,399,999,999.71 บาท) หรือมูลค่าตามบัญชี (ที่ดิน ส่วนปรับปรุงพื้นที่ และส่วนปรับปรุงภูมิทัศน์ ซึ่งมีจำนวนรวมเท่ากับ 260,744,563 บาท) หรือมูลค่าตามราคาตลาดของสินทรัพย์หรือบริการนั้น (ซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 1,900,864,550 บาท) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า โดยมูลค่าตามราคาตลาดจำนวน 1,900,864,550 บาท มาจากราคาประเมินทรัพย์สินโดยบริษัท ทีโอที แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอีกรายหนึ่ง (ได้แก่ บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นบี ฟิลลิปส์ จำกัด) โดยเป็นราคาประเมินเฉพาะที่ดิน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งสอดคล้องกับการกำหนดมูลค่ารายการที่พิจารณาเฉพาะค่าที่ดิน เนื่องจากบริษัทฯ จะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด เพราะบริษัทฯ ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเดิมดังกล่าวและคาดว่าจะไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เนื่องจากผู้ให้บริการรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะได้รับวัสดุจากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนเพื่อนำไปขายต่อและจะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากผู้ว่าจ้าง
- <sup>2/</sup> มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วงวดล่าสุด

นอกจากนี้ รายการ EBT ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไร่โฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>34</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไร่โฮลดิ้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender บ้านไร่โฮลดิ้ง จึงประสงค์จะขอ Whitewash ตามประกาศ Whitewash ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้น เนื่องจากไม่ใช่วินิจฉัยของผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5.00 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

## 2.8 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

เมื่อรายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะเข้ารับโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง ซึ่งได้แก่ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง อย่างไรก็ดี บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแคหุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงชัดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดชอบใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบ้านไร่โฮลดิ้งและบ้านไร่ โดยที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และตรวจสอบสถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของบ้านไร่ โดยที่ปรึกษาทางภาษีของบริษัทฯ แล้ว

ทั้งนี้ บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปรือ อำเภอบ้านฉาง จังหวัดชลบุรี เท่านั้น โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ ภายหลังจากเข้าทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ นอกจากนี้ แม้ว่าที่ดินดังกล่าวจะมีสิ่งปลูกสร้างเดิมอยู่จำนวนหนึ่ง เช่น บ้านพักจำนวน 6 หลัง บ้านพักคนงานจำนวน 2 หลัง กรงนกโครงสร้างเหล็กจำนวน 2 กรง คอกม้าจำนวน 1 คอก อาคารเครื่องกำเนิดไฟฟ้าจำนวน 1 หลัง อาคารสำนักงานและห้องวิจัยจำนวน 1 หลัง และโกดังจำนวน 1 หลัง เป็นต้น แต่บริษัทฯ ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในการกำหนดค่าตอบแทน เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเดิมดังกล่าวและคาดว่าจะไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เนื่องจากผู้ให้บริการรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะได้รับวัสดุจากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนเพื่อนำไปขายต่อและจะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

- 1) รายละเอียดของที่ดิน

<sup>34</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

<b>ประเภททรัพย์สิน</b>	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	
<b>ที่ตั้ง</b>	ถ.สายสี่ตึกหีบ-ฉะเชิงเทรา หรือทางหลวงหมายเลข 331 ต.หนองปรือ อ.พนัสนิคม จ.ชลบุรี	
<b>เอกสารสิทธิ์ที่ดิน</b>	โฉนดที่ดินรวม 62 โฉนด เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ หรือ 293,090.7 ตร.ว.	
<b>ผู้ถือกรรมสิทธิ์</b>	บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด	
<b>อาคารสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงสภาพพื้นที่</b>	บ้านรับรองชั้นเดียว อาคารบริวาร และงานถนน เขื่อน รวม 14 รายการ	
<b>ภาระผูกพัน</b>	ไม่มี	
<b>ข้อกำหนดผังเมือง</b>	เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกปี 2562 พบว่าที่ดินที่ประเมินราคาตั้งอยู่ในเขตสีเหลืองอ่อน ที่ดินประเภทชุมชนชนบท เขตสีเหลืองมีเส้นทแยงสีเขียว ที่ดินประเภทที่พระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน	
<b>ทางเข้าออกสู่สาธารณะ</b>	มีทางสาธารณประโยชน์เข้าออกตามกฎหมาย	
<b>อาณาเขตติดต่อ</b>	<b>ทิศเหนือ</b> ถ.สายทรงธรรม-ทรายมูล-331 และที่ดินว่างเปล่า $\approx$ 2.39 กม.	<b>ทิศตะวันออก</b> ถ.สายสี่ตึกหีบ-ฉะเชิงเทรา หรือทางหลวงหมายเลข 331 และที่ดินว่างเปล่า $\approx$ 1.00 กม.
	<b>ทิศใต้</b> ทางสาธารณประโยชน์ และที่ดินว่างเปล่า $\approx$ 1.90 กม.	<b>ทิศตะวันตก</b> ทางสาธารณประโยชน์และที่ดินว่างเปล่า $\approx$ 1.40 กม.
<b>สถานที่ใกล้เคียง</b>	<b>สถานที่สำคัญใกล้เคียง</b> วัดใหม่ทรายมูล $\approx$ 2.4 กม. วัดหลวงพี่แจ่ม $\approx$ 5.4 กม.	<b>โรงพยาบาล</b> $\approx$ โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลหนองปรือ $\approx$ 5.2 กม. $\approx$ โรงพยาบาลแปลงยาว $\approx$ 8.0 กม.
	<b>สถานที่ราชการ</b> อบต.หนองเหียง $\approx$ 10.2 กม.	<b>สถานที่ท่องเที่ยว</b> โบราณสถานสระสีเหลี่ยม $\approx$ 11.1 กม. หอดูดาวเฉลิมพระเกียรติ 7 รอบ พระชนมพรรษา ฉะเชิงเทรา $\approx$ 11.6 กม. ตลาดน้ำ 3 วัง $\approx$ 12.9 กม.



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ LYNN PHILLIPS ณ วันที่ 23 กันยายน 2567 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ

แปลงที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ภาวะผูกพัน หรือหมายเหตุ
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	30087	95	821	3	0	16.0	ไม่มี
2	30090	125	824	10	1	75.0	ไม่มี
3	30091	127	825	23	1	07.0	ไม่มี
4	30092	128	826	12	1	62.0	ไม่มี
5	30093	129	827	30	3	65.0	ไม่มี
6	30096	136	830	9	0	92.0	ไม่มี
7	30097	74	831	24	2	05.0	ไม่มี
8	30098	75	832	12	1	34.0	ไม่มี
9	30099	76	833	10	2	00.0	ไม่มี
10	30100	77	834	10	2	74.0	ไม่มี
11	30104	117	818	2	3	11.0	ไม่มี
12	30117	66	892	9	3	26.0	หมายเหตุ <sup>1/</sup>
13	30119	58	895	13	3	56.0	ไม่มี
14	30121	56	801	22	0	57.0	ไม่มี
15	30122	60	802	17	2	91.0	ไม่มี
16	30123	61	803	15	2	23.0	ไม่มี
17	30124	92	804	4	0	97.0	ไม่มี
18	30125	90	805	4	0	86.0	ไม่มี
19	30126	89	806	4	1	87.0	ไม่มี
20	30127	88	807	3	3	04.0	ไม่มี
21	30128	84	808	3	2	96.0	ไม่มี
22	30129	83	809	7	2	16.0	ไม่มี
23	30130	80	810	10	2	33.0	ไม่มี
24	30131	63	811	10	0	66.0	ไม่มี
25	30132	64	812	4	2	09.0	ไม่มี
26	30133	79	813	9	1	85.0	ไม่มี
27	30134	81	814	9	3	60.0	ไม่มี
28	30135	82	815	17	1	33.0	ไม่มี
29	30136	85	816	4	3	19.0	ไม่มี
30	30137	86	817	4	2	46.0	ไม่มี
31	30138	87	818	8	2	40.0	ไม่มี
32	30139	91	819	15	2	53.0	ไม่มี
33	30140	94	820	12	0	12.0	ไม่มี
34	30268	25	767	17	1	22.0	ไม่มี
35	30269	28	768	11	1	81.0	ไม่มี
36	30270	27	769	19	3	53.0	ไม่มี
37	30271	62	770	18	3	75.0	ไม่มี
38	30272	29	771	11	0	20.0	ไม่มี
39	30274	31	773	38	0	51.0	ไม่มี
40	30275	57	774	4	3	62.0	ไม่มี
41	30279	37	778	13	0	58.0	ไม่มี
42	30281	41	780	11	2	12.0	ไม่มี



แปลงที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ภาวะผูกพัน หรือหมายเหตุ
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
43	30300	99	798	14	1	48.0	ไม่มี
44	30301	100	799	1	0	39.0	ไม่มี
45	30302	93	800	7	2	46.0	ไม่มี
46	30378	124	1278	4	1	13.0	ไม่มี
47	30379	123	1279	3	2	87.0	ไม่มี
48	33916	126	1262	5	3	87.0	ไม่มี
49	37020	32	1365	0	3	05.0	ไม่มี
50	37021	59	1366	23	0	87.0	ไม่มี
51	37022	101	1367	15	0	83.0	ไม่มี
52	37023	98	1368	15	1	52.0	ไม่มี
53	37042	138	1406	4	0	90.0	ไม่มี
54	39816	24	1452	10	2	67.0	หมายเหตุ <sup>2/</sup>
55	54178	218	1857	3	0	00.0	ไม่มี
56	59231	228	2011	1	2	00.0	ไม่มี
57	73236	277	2579	3	3	56.3	ไม่มี
58	86210	346	3371	13	1	47.0	ไม่มี
59	92751	377	3693	18	0	61.9	ไม่มี
60	94233	380	3734	3	3	56.2	ไม่มี
61	94234	381	3735	3	3	56.3	ไม่มี
62	103962	419	4203	67	1	39.0	หมายเหตุ <sup>1/</sup>
<b>รวม</b>				<b>732</b>	<b>2</b>	<b>90.7</b>	

หมายเหตุ:

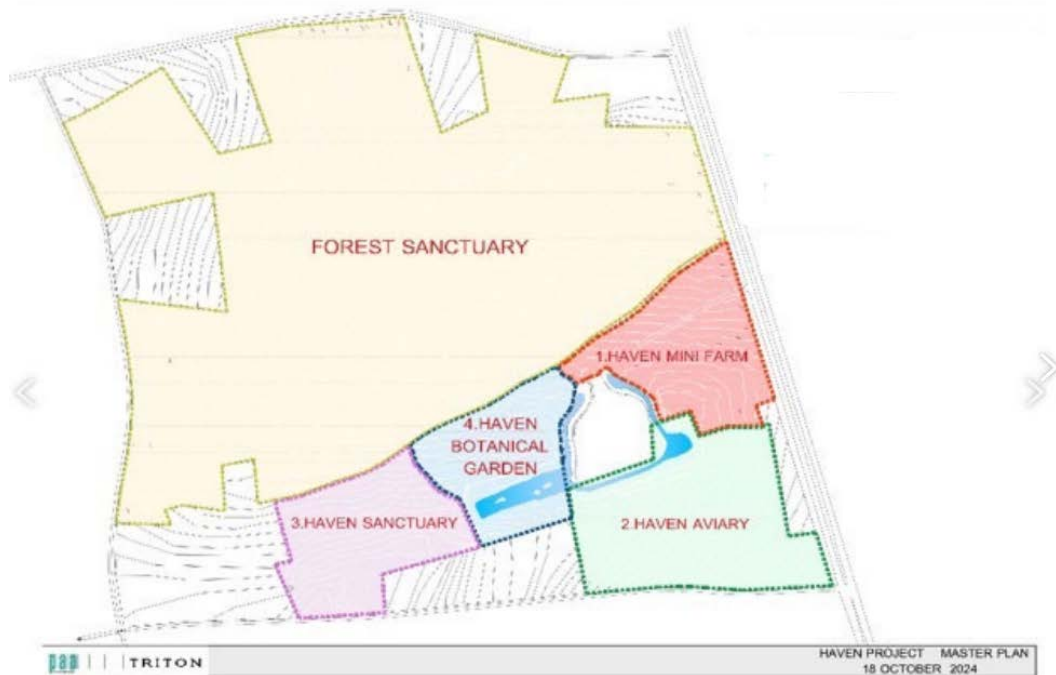
- จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดิน #1 ดังที่ระบุเป็นเส้นประสีขาวในแผนภาพข้างต้น โดยสภาพปัจจุบันของภาระจำยอมเป็นถนนทางเข้าออกที่ดิน #1 (ถนนลาดยางมะตอย) อยู่ก่อนแล้ว และเนื่องจาก (ก) โดยรอบที่ดิน #1 ด้านทิศตะวันออก ทิศตะวันตก และทิศใต้เป็นร่องน้ำขนาดใหญ่กว้างประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร และ (ข) ทางสาธารณูปโภคด้านเหนือของที่ดิน #1 มีสภาพปัจจุบันเป็นทางดินระหว่างแนวคันยาง ทำให้ไม่สามารถใช้ (ก) และ (ข) เป็นทางเข้าออกของที่ดิน #1 ได้ ทั้งนี้ ที่ดิน #1 ซึ่งมีเนื้อที่ 18-1-31.4 ไร่ เป็นที่ดินของนายสดาวุธ เตชะอุบล โดยบริษัทฯ ไม่ได้ซื้อที่ดิน #1 ในครั้งนี้ และไม่มีแผนที่จะซื้อที่ดิน #1 ในอนาคต เนื่องจากนายสดาวุธ เตชะอุบลไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #1 แปลงดังกล่าว อนึ่ง นอกจากพื้นที่โดยรอบของที่ดิน #1 ซึ่งมีสภาพเป็นร่องน้ำขนาดใหญ่ กว้างประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร พื้นที่ส่วนใหญ่ของบ้านไร่เป็นพื้นที่ราบเรียบซึ่งปัจจุบันมีการใช้เพื่อการเพาะปลูกต้นยางพารา โดยบริษัทฯ มีแผนจะใช้พื้นที่โดยรอบของที่ดิน #1 ดังกล่าวเป็นสระน้ำและอาจมีการขุดสระน้ำเพิ่มเติมในพื้นที่สีฟ้าที่ระบุในแผนผังโครงการตามรูปภาพที่ 1 ด้านล่างนี้ (แต่ไม่รวมที่ดิน #2 ซึ่งรูปภาพที่ 1 ระบุเป็นพื้นที่สีฟ้า เนื่องจากเป็นที่ดินของบริษัท อีทีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัดที่ตั้งที่อียานในหมายเหตุ<sup>2/</sup>)
- ที่ดิน #2 ดังที่ระบุในแผนภาพข้างต้น ซึ่งมีเนื้อที่ 5-1-81 ไร่ และมีสภาพเป็นหลุมลึกประมาณ 8 - 10 เมตร และกว้างเกือบเต็มพื้นที่ เป็นที่ดินของบริษัท อีทีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (ซึ่งมีนายสดาวุธ เตชะอุบล นายหอมมี เตชะอุบล และนายเบน เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45.00 ร้อยละ 27.58 และร้อยละ 27.41 ตามลำดับ) และมีที่ดินแปลงอื่นของบ้านไร่ล้อมจนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ ดังนั้น เจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวอาจใช้สิทธิตามกฎหมายในการผ่านที่ดินของบ้านไร่ออกไปสู่ทางสาธารณะได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้ซื้อที่ดิน #2 ในครั้งนี้ และไม่มีแผนที่จะซื้อที่ดิน #2 ในอนาคต เนื่องจากสภาพของที่ดินเป็นหลุมลึกประมาณ 8 - 10 เมตร เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ และบริษัท อีทีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัดไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #2 แปลงดังกล่าว

อนึ่ง ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย LYNN PHILLIPS และ TAP ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ ราคาประเมินของที่ดินทั้ง 62 แปลงดังกล่าวมีมูลค่ารวมจำนวนทั้งสิ้น 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ตามลำดับ

ภายหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทภายหลังการทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ โดยโครงการดังกล่าวจะเป็นโครงการที่ใช้พลังงานบริสุทธิ์ในการดำเนินงานเป็นแห่งแรกของโลก รวมถึงดำเนินงานด้วยการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย (เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคารวมถึงการใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ

(Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) และ การใช้รถยนต์ EV ในโครงการ เป็นต้น โดยบริษัทฯ มีแผนจะให้ผู้ประกอบการภายนอกเข้ามาลงทุน เช่น ติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคาและเรียกเก็บค่าไฟฟ้าจากโครงการในอัตราที่มีส่วนลด หรือนำรถยนต์ EV มาบริการผู้โดยสารในโครงการและแบ่งปันกำไรให้แก่บริษัทฯ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ยังคงอยู่ในระหว่างการเจรจาเบื้องต้นกับผู้ประกอบการภายนอก) และเน้นการสร้างถิ่นที่อยู่ที่อยู่ใกล้เคียงกับถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติให้แก่สัตว์และพรรณไม้ที่หลากหลาย ได้แก่ สัตว์ป่า เช่น ยีราฟในบริเวณ Haven Sanctuary และสัตว์ปีกในบริเวณ Haven Aviaries อีกทั้งมีฟาร์มขนาดเล็ก สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง และสวนดอกไม้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมอบความเพลิดเพลิน ความรู้ และการตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมให้แก่ผู้เข้าชมที่จะสามารถเดินสำรวจ ซี่ม้าหรือจักรยาน หรือใช้ยานพาหนะอื่น ๆ เช่น รถราง และเรือ เพื่อสัมผัสธรรมชาติในโครงการได้อย่างใกล้ชิด รวมถึงสามารถผ่อนคลายและรับประทานอาหารในร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิกมีดังนี้

### รูปภาพที่ 1: แผนผังโครงการ



หมายเหตุ: ปัจจุบันลักษณะพื้นที่ส่วนใหญ่ของบ้านไร่ เป็นพื้นที่ดินเรียบ โดยปัจจุบันเป็นพื้นที่ปลูกต้นยาง ยกเว้นพื้นที่โดยรอบบริเวณที่ดิน #1 ที่อยู่บริเวณกึ่งกลางโครงการฯ ของคุณศดาวุธ เตชะอุบล เป็นพื้นที่ที่เป็นทางลาด (แอ่งขนาดใหญ่) ลงไปบริเวณโดยรอบอยู่เดิม ซึ่งบริษัทฯ มีแผนที่จะดำเนินการให้เป็นปอน้ำ เนื่องจากเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าในการใช้พื้นที่ที่จะไม่ต้องการปรับถมเพิ่มเติม ในส่วนของภาพออกแบบจากสถาปนิกที่เป็นลักษณะสีฟ้า อาจจะมีการขุดปอน้ำเพิ่มเติมตามแผนการออกแบบโครงการฯ ของบริษัทฯ ในอนาคต

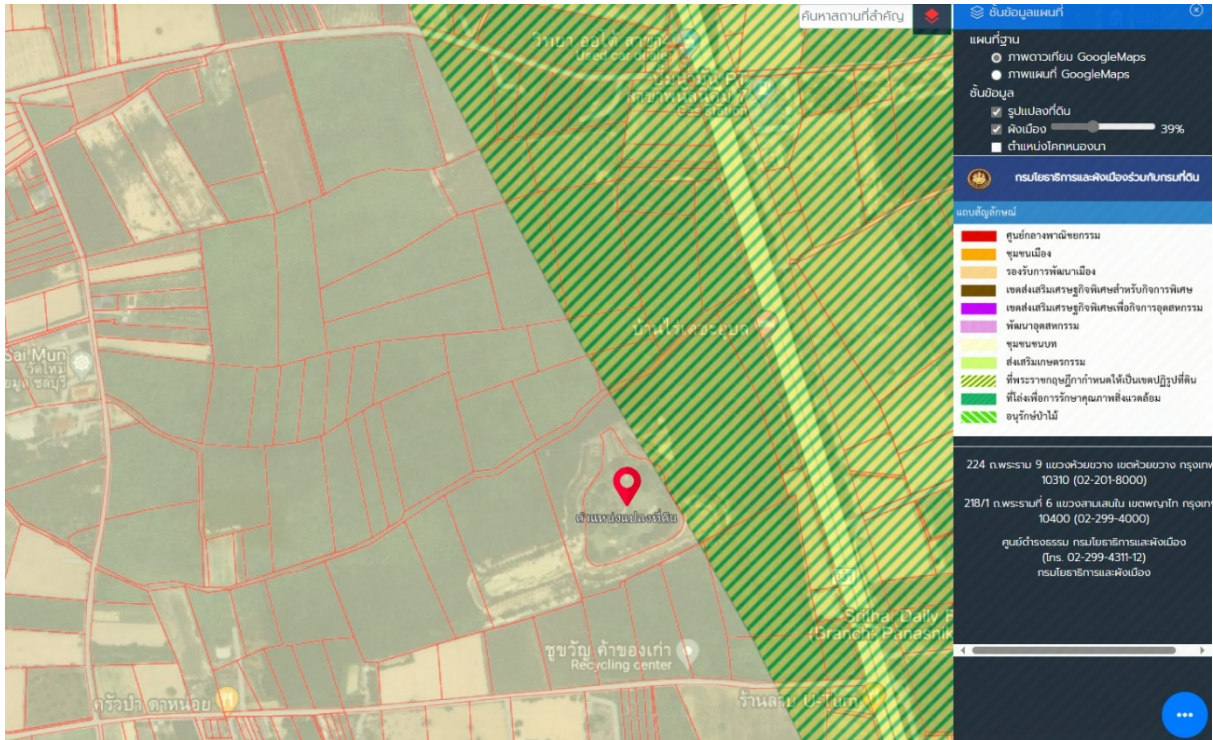
บริษัทฯ มีนโยบายในการรักษาพิชพรรณและสวนที่มีอยู่เดิมและตั้งใจที่จะรักษาพื้นที่สวนยางพาราในโซนป่า (Forest Sanctuary) ตามที่ระบุในรูปภาพข้างต้นนี้ ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภูมิทัศน์สำหรับโครงการ และทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้จากสวนยางพาราดังกล่าวได้ โดยภายหลังจากที่รายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ มีแผนที่จะดำเนินการให้บ้านไร่ยังคงว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกที่บ้านไร่ว่าจ้างอยู่ ณ ปัจจุบันให้ช่วยดำเนินการต่าง ๆ เกี่ยวกับธุรกิจสวนยางพาราต่อไป เช่น การกรีดยางพารา และการจำหน่ายยางพารา เป็นต้น

บริษัทฯ คาดว่าโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะสังเกตเห็นในอนาคต และคาดว่าจะใช้เวลาในการพัฒนาโครงการดังกล่าวประมาณ 3 ปีก่อนที่จะสามารถเปิดรับผู้เข้าชมได้ประมาณต้นปี 2571 โดยบริษัทฯ จะให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร่ (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการดังกล่าวอีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.12 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์)

การพัฒนาโครงการตามแผนผังโครงการในรูปภาพที่ 1 ข้างต้น ประกอบด้วย (1) โซนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 57-0-65 ไร่ ที่มีสนามเด็กเล่นกลางแจ้งและลานจัดกิจกรรมด้วย (2) โซนสัตว์ปีก (Haven Aviary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 80-1-95 ไร่ (3) โซนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 53-2-69 ไร่ (4) โซนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden) และทางเดินต้นไม้ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 47-1-27 ไร่ และ (5) โซนป่า (Forest Sanctuary) ทางเดินป่า (Treking/Bicycle Tracks) ลานจอดรถ และประตูทางเข้าโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 494-0-34.7 ไร่ โดยในแต่ละโซนจะมีการจัดตกแต่งสวนต้นไม้ สวนดอกไม้ น้ำพุ แอ่งน้ำ และ/หรือ ลำน้ำ โดยเงินลงทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท จะครอบคลุม การก่อสร้างและงานระบบในแต่ละโซน โดยรวมอาคารต่าง ๆ ร้านอาหาร ร้านค้า โรงเลี้ยงสัตว์ ประตูทางเข้า พื้นที่จอดรถ รวมถึงค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ อุปกรณ์ และยานพาหนะที่จะให้บริการ เช่น จักรยาน รถราง และเรือ เป็นต้น โดยแบ่งงบประมาณลงทุนเป็นดังนี้ (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับ ภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประมาณ 124.41 ล้านบาท (4) ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ ประมาณ 60.00 ล้านบาท และ (5) ค่าเพื่อเหลือเผื่อขาด ประมาณ 43.40 ล้านบาท

สำหรับงบลงทุนใน (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับ ภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท และ (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ (ไม่รวมรถจักรยานและเรือ) ประมาณ 123.31 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 785.50 ล้านบาท แบ่งเป็น (ก) ค่าก่อสร้างจำนวน 665.68 ล้านบาท จากการถอดแบบโครงการโดยทีมงานสถาปนิกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ถอดแบบโครงการ โดยทีมงานสถาปนิกได้อ้างอิงข้อมูลจากบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ที่มา: <https://vat.or.th/บัญชีราคามาตรฐานค่าก่อสร้าง>) และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัทฯ กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยแล้ว (ข) ภาษีมูลค่าเพิ่มของค่าก่อสร้างจำนวน 46.60 ล้านบาท และ (ค) ค่าเผื่อค่าก่อสร้างที่ประเมินโดยทีมงานสถาปนิกจำนวน 73.22 ล้านบาท เพื่อให้ครอบคลุมในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างหรือค่าแรงเพิ่มสูงขึ้นด้วย

## รูปภาพที่ 2: รูปภาพจากระบบตรวจสอบผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรมโยธาธิการและผังเมือง



นอกจากนี้ แม้ว่าที่ดินบางส่วนตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ชบ.-5 (สีเหลืองอ่อนดังที่ระบุในแผนภาพด้านล่าง) หรือ ประเภท ปก. (สีเหลืองมีเส้นทแยงสีเขียวดังที่ระบุในแผนภาพด้านล่าง) ก็ตาม การพัฒนาโครงการตามรายละเอียดดังที่ระบุในวรรคก่อนหน้า (กล่าวคือ การพัฒนาโครงการในส่วนของ (1) โซนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm) (2) โซนสัตว์ปีก (Haven Aviary) โซนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary) (4) โซนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden) และทางเดิน และ (5) โซนป่า (Forest Sanctuary) ทางเดินป่า (Trekking/Bicycle Tracks) ลานจอดรถ และประตูทางเข้าโครงการ) ไม่เข้าข่ายข้อห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อ 14 และข้อ 16 ของประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคเนื่องจากที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ป.ก. ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อนวันที่กฎหมายจะกำหนดให้ที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ป.ก.) บริษัทฯ จึงสามารถพัฒนาโครงการตามรายละเอียดที่ระบุในวรรคก่อนหน้านี้ได้

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าโครงการดังกล่าวมีความเป็นไปได้และสามารถดำเนินการได้จริง โดยหากโครงการสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20.4 ต่อปี (คำนวณจากวันที่โครงการฯ เริ่มเปิดดำเนินงานในเชิงพาณิชย์ในปี 2571) และคาดว่าระยะเวลาที่ใช้ในการคืนทุนจากการลงทุน (Payback Period) จะอยู่ที่ประมาณ 5 ปี 2 เดือน นับจากวันที่โครงการเริ่มเปิดดำเนินงานในเชิงพาณิชย์ในปี 2571 โดยในการคำนวณระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) สำหรับโครงการฯ ได้พิจารณาเฉพาะระยะเวลาที่โครงการเริ่มสร้างรายได้หลังจากการดำเนินงานเชิงพาณิชย์

## 2) ข้อมูลทั่วไปของบ้านไร่

ชื่อบริษัท	บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด
ประเภทธุรกิจ	สวนยางพาราและปาล์ม
ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ไทย
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	6 สิงหาคม 2525
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105525028432
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	223/79 ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	467,607,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 4,676,070 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งชำระเต็มมูลค่าแล้ว
รายชื่อคณะกรรมการ	1. นายสดาวุธ เตชะอุบล 2. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล
รายชื่อผู้ถือหุ้น	1. บ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 4,676,068 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99996 2. นายสดาวุธ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.00002 3. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.00002

## 3) งบการเงินของบ้านไร่

(หน่วย: พันบาท)	2564 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	2565 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	2566 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	30 ก.ย. 2567 <sup>2/</sup> (งบภายใน)
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	134.50	111.69	137.63	23.07
ลูกหนี้อื่น	25.22	82.47	25.22	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	66.33	13.88	13.37	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	226.05	208.04	176.22	23.07
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	314,384.490	309,951.97	305,497.53	270,074.25 <sup>3/</sup>
สวนยางพาราและสวนปาล์ม	14,651.00	13,834.77	13,018.53	12,405.80
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	64.00	64.00	70.00	70.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	329,099.49	323,850.74	318,586.06	282,550.04
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>329,325.54</b>	<b>324,058.78</b>	<b>318,762.28</b>	<b>282,573.11</b>
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,104.44	143.12	186.17	43.00
เงินกู้ยืม	30,000.00	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	20.27	13.51	25.64	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	32,124.72	156.63	211.81	43.00
เงินกู้ยืมกรรมการ	427,545.91	462,090.26	463,523.94	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	427,545.91	462,090.26	463,523.94	-
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>459,670.62</b>	<b>462,246.89</b>	<b>463,735.75</b>	<b>43.00</b>
ทุนจดทะเบียน	20,000.00	20,000.00	20,000.00	467,607.00
ทุนที่ชำระแล้ว	20,000.00	20,000.00	20,000.00	467,607.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(150,345.08)	(158,188.11)	(164,973.47)	(185,076.89)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>(130,345.08)</b>	<b>(138,188.11)</b>	<b>(144,973.47)</b>	<b>282,530.11</b>

(หน่วย: พันบาท)	2564 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	2565 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	2566 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	30 ก.ย. 2567 <sup>2/</sup> (งบภายใน)
<b>งบกำไรขาดทุน</b>				
รายได้รวม	6,674.07	7,687.81	6,718.73	4,812.17
ค่าใช้จ่ายรวม	12,906.47	13,675.98	13,504.08	24,915.60
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(8,782.41)	(7,843.03)	(6,785.35)	(20,103.42)

**หมายเหตุ**

1/ งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

2/ งบการเงินภายในที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

3/ ประกอบด้วย ที่ดิน ส่วนปรับปรุงพื้นที่ และส่วนปรับปรุงภูมิทัศน์ รวมเท่ากับ 260,744,563 บาท และอาคาร ระบบสาธารณูปโภค และ งานระหว่างก่อสร้าง รวมเท่ากับ 9,329,684 บาท มูลค่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ลดจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เนื่องมาจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567

**2.9 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน**

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจะมีจำนวนไม่เกิน 2,290.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย (ก) มูลค่าของรายการ PP เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท และ (ข) เงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการฯ อีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.12 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์) โดยบริษัทฯ จะดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง ทั้งนี้ ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญา EBT เสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้รายการเสร็จสมบูรณ์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าวแล้ว

**2.10 มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา**

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT จะเป็นหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ ทั้งนี้ บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง ซึ่งมีราคาประเมินทรัพย์สินเท่ากับ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ซึ่งประเมินโดย LYNN PHILLIPS และ TAP ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ โดยมูลค่าตามบัญชีของที่ดินดังกล่าวตามที่ปรากฏในงบการเงินภายในที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของบ้านไร่สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 มีจำนวนเท่ากับ 260,744,563 บาท (ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน ส่วนปรับปรุงพื้นที่ และส่วนปรับปรุงภูมิทัศน์) นอกจากนี้ หุ้นสามัญในบ้านไร่จำนวน 4,676,068 หุ้น มีมูลค่าทางบัญชีประมาณ 282,529,989 บาท (คำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้น 282,530,110 บาท \* ร้อยละ 99.99996) และมีมูลค่าตามราคาประเมินของที่ดินประมาณ 1,875,779,678 - 1,900,863,737 บาท (คำนวณจาก 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท \* ร้อยละ 99.99996)

**2.11 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน**

บริษัทฯ ใช้เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการ EBT จากราคาประเมินที่ดิน 62 แปลง (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.10 มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา) โดยบริษัทฯ ได้เจรจาต่อรองกับบ้านไร่โฮลดิ้งจนได้ราคาในการทำรายการ EBT ไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินที่ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 ถึงร้อยละ 25.36 และร้อยละ 26.35 ตามลำดับ สำหรับเงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการฯ อีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท บริษัทฯ ประเมินการจากวิศวกรที่มีประสบการณ์ของบริษัทฯ โดยได้ถอดแบบจากแผนโครงการที่ออกแบบโดยสถาปนิกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ออกแบบโครงการฯ

บริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP หุ้นละ 0.13 บาท ซึ่งมาจากการเจรจาต่อรองและตกลงระหว่างบริษัทฯ กับบ้านไรโฮลดิ้ง โดยเป็นราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.13<sup>35</sup> บาท

## 2.12 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อหลักทรัพย์

บริษัทฯ จะดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บ้านไรโฮลดิ้ง (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.2 ลักษณะทั่วไปของรายการ) และบริษัทฯ จะให้บ้านไรโฮลดิ้งที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท ซึ่งจะส่งผลให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงจาก 1.94 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เป็น 0.70 เท่า ภายหลังการเพิ่มทุนตามรายการ PP และเปลี่ยนแปลงเป็น 1.10 เท่า หากมีการกู้ยืมเงินครบจำนวนและภายหลังการเพิ่มทุนตามรายการ PP ทั้งนี้ หากบริษัทฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเช่นว่านี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญากู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากข้อมูลที่เปิดเผยไว้แล้วในสารสนเทศฉบับนี้ รวมถึงเงื่อนไขอื่นใดภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ที่อาจกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น ผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

นอกจากนี้ การลงทุนในโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ เนื่องจาก (ก) บริษัทฯ มิได้ใช้เงินสดในการจ่ายชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ให้แก่บ้านไรโฮลดิ้ง แต่ชำระโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และ (ข) บริษัทฯ มีแผนจะให้บ้านไร (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการทำรายการ EBT และรายการ PP) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ (Project Development Cost) ตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่ง (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่าบริษัทฯ น่าจะสามารถหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการได้ด้วยวิธีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด เนื่องจากราคาประเมินของที่ดินที่จะมีการจำนองนั้นอยู่ในช่วง 1,875,780,480 บาท - 1,900,864,550 บาท ซึ่งเกินกว่าจำนวนเงินที่จำเป็นจะต้องใช้สำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาท อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถกู้ยืมเงินได้ ซึ่งมีโอกาสที่จะเกิดขึ้นค่อนข้างยาก บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน อาจระดมทุนจากแหล่งอื่น ๆ เช่น การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด หรือการออกหุ้นกู้ และ/หรือใช้รายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินที่ของบ้านไรเพื่อสนับสนุนโครงการ

อนึ่ง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่งและวรรคสองนี้ ยังมีได้เป็นที่สุดและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยบริษัทฯ และ/หรือบ้านไรอาจมิได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ทั้งจำนวน 890,000,000 บาท แต่อาจจะกู้ยืมเงินเพียงเท่าที่จำเป็นควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพื่อมิให้ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นก่อนการเปิดดำเนินการ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) มีจำนวนเกินกว่า 890,000,000 บาท โดยบริษัทฯ ยังคงมี (ก) ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาดจำนวน 43.40 ล้านบาท ซึ่งสามารถรองรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นก่อนการเปิดดำเนินการ เช่น ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใบอนุญาต และ (ข) ค่าเผื่อค่าก่อสร้างจำนวน 73.22 ล้านบาท ซึ่งสามารถรองรับดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการได้บางส่วน เช่น ในกรณีที่บริษัทฯ หรือบ้านไรกู้ยืมเงินจำนวน 200,000,000 - 400,000,000 บาท และทยอยเบิกเงินต้นตามงวดงานเป็นระยะเวลา 2.5 ปี ในอัตราดอกเบี้ยจำนวนไม่เกินร้อยละ 6.52 ต่อปี (คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR - 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน) ดอกเบี้ยรวมจะมีจำนวนไม่เกิน 21.52 - 43.03 ล้านบาท

<sup>35</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 4



ซึ่งจะยังคงอยู่ในค่าเผื่อค่าก่อสร้างดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะหาแหล่งเงินทุนสำหรับส่วนต่างที่เหลืออีกจำนวน 490,000,000 - 690,000,000 บาท ล้วนบาทจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือใช้รายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินที่ของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถหาเงินทุนได้ครบถ้วนทั้งจำนวน 890,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ โดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการมิให้เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท

## 2.13 ร่างสัญญา EBT

รายละเอียดของรายการ EBT ตามร่างสัญญา EBT มีดังนี้

- เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ :**
- 1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT การเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียน การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง และการขอ Whitewash ตามกฎและระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่โฮลดิ้งมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP
  - 3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่โฮลดิ้งมีมติอนุมัติการออกหุ้นสามัญในบ้านไร่ให้แก่บริษัทฯ
  - 4) บ้านไร่โฮลดิ้งได้รับอนุมัติ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ต.
  - 5) ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการ EBT

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่ใช่เงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP และหากเงื่อนไขดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป

### เงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญ

บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่ว่าทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดชอบใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT

## 2.14 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ PP

ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไร่โฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>36</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไร่โฮลดิ้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอ

<sup>36</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

ซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender

บ้านโรโฮลด์ จึงประสงค์จะขอ Whitewash ตามประกาศ Whitewash ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้น ดังกล่าว เนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5.00 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

### 3. การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

#### 3.1 ลักษณะของหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องและหลักทรัพย์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน

ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไร่โฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออก และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>37</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไร่โฮลดิ้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender บ้านไร่โฮลดิ้ง จึงประสงค์จะขอ Whitewash ตามประกาศ Whitewash ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้น เนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5.00 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

#### 3.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้ขอผ่อนผัน

บริษัท บ้านไร่เดชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (บ้านไร่โฮลดิ้ง)

##### (1) ลักษณะการประกอบธุรกิจ / อาชีพโดยสังเขป

บ้านไร่โฮลดิ้ง จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 เลขทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105567211146 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นบริษัทที่ลงทุนในบริษัทอื่น (บริษัทโฮลดิ้ง: Holding Company) ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้ง มีได้ประกอบธุรกิจอื่นใด นอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบริษัท บ้านไร่เดชะอุบล จำกัด (บ้านไร่) จำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ โดยที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่

โดยสรุป บ้านไร่โฮลดิ้ง จึงเป็นบริษัทซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อการขายและโอนกิจการทั้งหมดของหุ้นสามัญของบ้านไร่ ภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ EBT) เพื่อผลประโยชน์ทางภาษี ตามมาตรา 74 แห่งประมวลรัษฎากร พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2500 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) กฎกระทรวง ฉบับที่ 126 (พ.ศ. 2509) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการควบเข้ากัน หรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันของบริษัทมหาชนจำกัด หรือบริษัทจำกัด เพื่อยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 3) เท่านั้น ซึ่งเงื่อนไขประการหนึ่งคือ บ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องจดทะเบียนเลิกบริษัท ภายในรอบระยะเวลาบัญชีเดียวกันกับรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งรวมถึงหุ้นสามัญในบ้านไร่ ให้แก่บริษัทฯ

บ้านไร่โฮลดิ้ง จึงเป็นเพียงตัวกลางที่จัดตั้งขึ้นเพื่อการขายและโอนกิจการทั้งหมด ได้แก่ หุ้นสามัญในบ้านไร่ ภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ EBT) เท่านั้นและไม่มีประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากที่ได้กล่าวมาข้างต้น

<sup>37</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านไร่

ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านไร่	
ชื่อบริษัท	บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด
ประเภทธุรกิจ	สวนยางพาราและปาล์ม โดยมีทรัพย์สินหลักได้แก่ โฉนดที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา (ถนนทางหลวง 331 ช่วงกิโลเมตรที่ 102) ตำบลหนองปรือ อำเภอบ้านฉาง จังหวัดชลบุรี
ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ไทย
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	6 สิงหาคม 2525
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105525028432
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	223/79 ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	467,607,000 บาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 4,676,070 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท ซึ่งชำระเต็มมูลค่าแล้ว
รายชื่อคณะกรรมการ (ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2567)	1. นายสตาวุธ เตชะอุบล 2. นางสาวหุลย์ เตชะอุบล
รายชื่อผู้ถือหุ้น (ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2567)	1. บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 4,676,068 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99996 2. นายสตาวุธ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.00002 3. นางสาวหุลย์ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.00002

(2) ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2567 บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (ผู้ขอผ่อนผัน) มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว เท่ากับ 467,606,800 บาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

(3) รายชื่อผู้ถือหุ้น<sup>38</sup> ที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก<sup>39</sup> ของผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุด ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2567

ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของผู้ขอผ่อนผัน <sup>40</sup>
1. นายสตาวุธ เตชะอุบล <sup>1/</sup>	2,376,069	50.81
2. นางสาวหุลย์ เตชะอุบล <sup>2/</sup>	1,299,999	27.80
3. นายทรงชัย อัจฉริยศิริชัย <sup>3/</sup>	1,000,000	21.39
<b>รวม</b>	<b>4,676,068</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:

- 1/ ข้อมูลเกี่ยวกับนายสตาวุธ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.5.2 รายละเอียดของบุคคลในวงจำกัดและความสัมพันธ์ของรายการ PP)
- 2/ ข้อมูลเกี่ยวกับนางสาวหุลย์ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.5.2 รายละเอียดของบุคคลในวงจำกัดและความสัมพันธ์ของรายการ PP)
- 3/ ข้อมูลเกี่ยวกับนายทรงชัย (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.5.2 รายละเอียดของบุคคลในวงจำกัดและความสัมพันธ์ของรายการ PP)

<sup>38</sup> ให้นับรวมผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลตามมาตรา 258 บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) รวมทั้งผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้อำนาจควบคุมเดียวกัน เป็นกลุ่มเดียวกัน

<sup>39</sup> ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดตามรายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกข้างต้นเป็นผู้ถือหุ้นที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้ขอผ่อนผันอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ (authorized director) ในผู้ขอผ่อนผัน) และมีบุคคลอื่นเป็นผู้รับประโยชน์ที่แท้จริง (ultimate shareholder) (เช่น ผู้ถือหุ้นมีสถานะเป็น holding company หรือ nominee account) ให้ระบุชื่อบุคคลที่เป็น ultimate shareholder และลักษณะการประกอบธุรกิจของบุคคลดังกล่าวด้วย

<sup>40</sup> จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้ขอผ่อนผัน = จำนวนหุ้นสามัญ + หุ้นบุริมสิทธิ - หุ้นที่ซื้อคืนและยังคงค้างอยู่ ณ วันสิ้นเดือนของเดือนก่อนเดือนที่มีการยื่นคำขอผ่อนผันต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

(4) รายชื่อคณะกรรมการตามทะเบียนกรรมการล่าสุดของผู้ขอผ่อนผัน ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2567

รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสดาวุธ เตชะอุบล	กรรมการ
2. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล	กรรมการ

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโฮลดิ้งจะเลิกบริษัทและชำระบัญชีต่อไป เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT

### 3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของผู้ขอผ่อนผัน

(1) ให้ผู้ขอผ่อนผันเปิดเผยความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขอผ่อนผันกับกิจการ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการไม่ว่าจะเป็นการถือหุ้น การมีสัญญา หรือข้อตกลงที่มีหรือจะมีระหว่างกันในด้านต่างๆ (เช่น การบริหาร ฯลฯ) และข้อตกลงที่มีนัยสำคัญระหว่างกัน

○ ผู้ขอผ่อนผัน (บ้านไรโฮลดิ้ง) ไม่มีความสัมพันธ์โดยตรงใด ๆ กับกิจการ และนอกเหนือจากความเกี่ยวข้องกับนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ตามที่ระบุในข้อ (2) ด้านล่างนี้แล้ว ผู้ขอผ่อนผันไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการรายอื่นๆ และไม่ข้อตกลงที่มีนัยสำคัญระหว่างกันกับบุคคลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นของผู้ขอผ่อนผัน (บ้านไรโฮลดิ้ง) มีความสัมพันธ์กับกิจการ ดังนี้

(ก) นางสาวหลุยส์ (กรรมการและผู้ถือหุ้นของผู้ขอผ่อนผัน) มีความสัมพันธ์กับกิจการ โดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 1,704,100,100 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.31 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ<sup>41</sup> และดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกิจการ

และนายภสุ (คู่สมรสของนางสาวหลุยส์) เป็นผู้ถือหุ้นของกิจการจำนวน 770,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.92 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ

นอกเหนือจากความเกี่ยวข้องกับนายภสุ แล้ว นางสาวหลุยส์ ไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการรายอื่น ๆ และไม่ข้อตกลงที่มีนัยสำคัญระหว่างกันกับบุคคลดังกล่าว

(ข) นายสดาวุธ (กรรมการและผู้ถือหุ้นของผู้ขอผ่อนผัน) เป็นบิดาของนางสาวหลุยส์

○ ในการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP นั้น กิจการและผู้ขอผ่อนผันจะเข้าทำสัญญารับโอนกิจการทั้งหมด โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญของร่างสัญญารับโอนกิจการทั้งหมด ดังรายละเอียดในหัวข้อ 2.13 ร่างสัญญา EBT

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโฮลดิ้งจะเลิกบริษัทและชำระบัญชีต่อไป เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบ้านไรโฮลดิ้ง ประกอบด้วย นายสดาวุธ นางสาวหลุยส์ และนายทรงชัย ได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในกิจการตามรายละเอียดดังนี้

(ก) นายสดาวุธ เตชะอุบล (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไรโฮลดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไรโฮลดิ้ง) จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 5,472,211,991 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>42</sup> ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 25.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด จึงไม่มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ และ

(ข) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไรโฮลดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไรโฮลดิ้ง) จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 2,993,966,133 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวน

<sup>41</sup> จากข้อมูลการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด (XM) ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

<sup>42</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 7

หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในกิจการจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และหากรวม (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในกิจการก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ถืออยู่ด้วยในกิจการ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>43</sup> ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 25.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด จึงไม่มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ และ

(ค) นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง) จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในกิจการ จำนวน 2,303,052,643 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>44</sup> ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 25.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด จึงไม่มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

(2) ในกรณีที่ผู้ขอผ่อนผันเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกิจการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ให้ผู้ขอผ่อนผันเปิดเผยลักษณะความสัมพันธ์ของผู้ขอผ่อนผันในฐานะบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการ เช่น เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ

○ ผู้ขอผ่อนผัน เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของกิจการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) ดังนี้

(ก) ผู้ขอผ่อนผันเป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกันกับกิจการ ได้แก่ นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ โดยนางสาวหลุยส์ ถือหุ้นจำนวน 1,704,100,100 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.31 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ<sup>45</sup> และดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกิจการ โดยมีรายละเอียดเช่นเดียวกับข้อ (1) ข้างต้น

(ข) นายสดาวุธ เป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ โดยนางสาวหลุยส์ ถือหุ้นจำนวน 1,704,100,100 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.31 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ<sup>46</sup>

โดยนายสดาวุธ จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ คิดเป็นร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และนายสดาวุธ จะเข้ามาเป็นกรรมการของกิจการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนกิจการ (โดยทดแทนกรรมการรายเดิมที่ลาออกไปก่อนหน้านี้ คือ นางชิว ชาน ทาน กรรมการอิสระ ซึ่งลาออกโดยมีผลเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567) พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของกิจการแทนกรรมการที่มีอยู่เดิม เมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ (รวมเป็นกรรมการสองราย) โดยกรรมการอีกรายจะมีได้เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนกิจการ ในขณะที่ นายสดาวุธ อยู่ระหว่างการสรรหากรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ ทั้งนี้ การแต่งตั้งกรรมการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับการอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ตามข้อบังคับของกิจการ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ นายทรงชัย จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ คิดเป็นร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย มิได้

<sup>43</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 8

<sup>44</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 9

<sup>45</sup> จากข้อมูลการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด (XM) ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

<sup>46</sup> จากข้อมูลการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด (XM) ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และจะไม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ หรือแต่งตั้งตัวแทนเพื่อเป็น กรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ แต่จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หลังจากที่มีการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์

### 3.4 ข้อมูลทั่วไปของผู้ออกหลักทรัพย์

รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 10.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

### 3.5 ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการขอ Whitewash

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากการขอ Whitewash โดยผู้ขอผ่อนผันมีความสมเหตุสมผลเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นในการเพิ่มทุนจดทะเบียนและประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับจากผู้ขอผ่อนผัน กล่าวคือ บริษัทฯ จะสามารถเข้าทำรายการ EBT เพื่อพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในการดำเนินโครงการฯ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวจะมีได้มีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงลักษณะและนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบาย หรือแผนการบริหารกิจการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ (เว้นแต่กรณีของนายสตาจูท ที่ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิม เมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์) และบริษัทฯ จะยังคงประกอบธุรกิจหลักต่อไปตามวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยจะมีเพียงธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) เป็นธุรกิจใหม่



#### 4. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

##### 4.1 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ EBT

เมื่อพิจารณาภาพรวมการเข้าทำรายการ EBT ที่ได้กล่าวมาในบทข้างต้น พบว่า การเข้าทำรายการ EBT มีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการที่บริษัทฯ มีความประสงค์ในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ เนื่องจากภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ ซึ่งการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ จากทำเลที่ตั้งและมีโอกาสที่มูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ พื้นที่โดยรอบที่ดินบ้านไร่เป็นที่ดินของบุคคลอื่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในบางพื้นที่ ซึ่งมิได้เป็นที่ดินของบ้านไร่อยู่แต่เดิม ซึ่งบริษัทฯ ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินโดยรอบ เนื่องจากอาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการเจรจากับบุคคลภายนอก และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าซื้อที่ดินแต่ละผืน นอกจากนี้ ที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาเพื่อพัฒนาโครงการฯ มีทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่ไม่ใช่ของบ้านไร่อยู่บริเวณกึ่งกลางของโครงการฯ เนื่องจากนายสดายุไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #1 แปลงดังกล่าว โดยบ้านไร่ได้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินดังกล่าว ซึ่งสภาพปัจจุบันของภาระจำยอมเป็นถนนทางเข้าออกที่ดิน #1 (ถนนลาดยางมะตอย) อยู่ก่อนแล้ว ซึ่งบริษัทฯ มิได้เสียประโยชน์และ/หรือมีภาระอื่นใดในการให้ภาระจำยอมดังกล่าวเพิ่มขึ้น รวมถึง ที่ดิน #2 เป็นหลุมลึกประมาณ 8 - 10 เมตร เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ ซึ่งหากบริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว อาจเกิดความไม่คุ้มค่าในการปรับถมที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้มีการออกแบบแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิก เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินที่มีภาระจำยอมเป็นถนนภายในโครงการได้ โดยไม่ได้เกิดความเสียหายหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวมแต่อย่างใด โดยการพัฒนาที่ดินเป็นโครงการฯ โดยการพัฒนาที่ดินเป็นโครงการฯ ไม่เข้าข่ายข้อห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัทฯ จึงสามารถพัฒนาโครงการฯ ซึ่งจะช่วยก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวต่อไป

นอกจากนี้ การดำเนินโครงการฯ เป็นการเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่บริษัทฯ ในฐานะองค์กรที่ประกอบธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้ ซึ่งอาจนำมาซึ่งการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อม ที่จะช่วยสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างโครงการกับชุมชนในอนาคต และจะช่วยดึงดูดนักลงทุนที่สนใจในธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม (ESG) และเป็นการสร้างภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นที่ดี ซึ่งจะส่งผลกระทบในเชิงบวกแก่ธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัท บ้านไร่ อาจมีได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ทั้งจำนวน 890.00 ล้านบาท แต่อาจจะกู้ยืมเงินเพียงเท่าที่จำเป็นควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพื่อมิให้ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นก่อนการเปิดดำเนินการ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) มีจำนวนเกินกว่า 890 ล้านบาท ซึ่งการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ อาจเป็นการระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นต้น ซึ่งจะเป็ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น โดยไม่เป็นการเพิ่มภาระให้แก่บริษัทฯ ในการรับภาระหนี้สิน และดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนภายนอก

## 4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ EBT

1) การลงทุนในโครงการฯ เป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายซึ่งเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการลงทุน (Holding) โดยมีการลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจพลังงาน และ ธุรกิจค้าปลีก เมื่อพิจารณาโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่มาจากการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยในปี 2564 -2566 บริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมากกว่าร้อยละ 70.00 เป็นจำนวนเงิน 537.14 ล้านบาท 602.82 ล้านบาท 646.86 ล้านบาท และ บริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างลดลงไตรมาสที่ 3 ปี 2567 เหลือร้อยละ 52.16 หรือเท่ากับ 204.31 ล้านบาท ซึ่งลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ลักษณะการรับรู้รายได้ของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับความสำเร็จของงานแต่ละงวด ตามสัญญาโครงการ ซึ่งต้องผ่านกระบวนการขออนุมัติหรือการได้รับเลือกเข้าทำงานในแต่ละโครงการ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างยังต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้างที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนและกำไร ซึ่งแตกต่างจากโครงการฯ ที่ บริษัทฯ จะเข้าไปลงทุนเพื่อขยายธุรกิจ ซึ่งสามารถกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากการดำเนินโครงการฯ มี รอบรับรู้รายได้ที่สั้นจากการรับรู้รายได้หลักจากการขายตัวเข้าชม มีลูกหนี้การค้าน้อย ทำให้วงจรเงินสดสั้นลง ซึ่งจะส่งผลให้ความเสี่ยง ด้านสภาพคล่องลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และมีการสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง (Recurring revenue) อีกทั้ง ลักษณะการดำเนินโครงการฯ ไม่มีข้อผูกมัดหรือภาระผูกพันระยะยาว ระหว่างบริษัทฯ และผู้เข้าชมโครงการ และมีระยะเวลาของ ความเสี่ยงที่ไม่สามารถรับรู้รายได้ที่ต่ำกว่าธุรกิจรับเหมาก่อสร้างประเภทที่มีภาระผูกพันระยะยาว

นอกจากนี้ การลงทุนในโครงการฯ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี จากการที่ภาค ท่องเที่ยวได้ส่งสัญญาณฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยภาครัฐดำเนินมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวเพื่อฟื้นฟูการท่องเที่ยวให้กลับไปสู่ช่วงก่อนการ แพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนของบริษัทฯ รวมถึงการเข้าลงทุนในเป็นการกระจายความเสี่ยงในการมีธุรกิจที่ หลากหลาย และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงานซึ่งมีแนวโน้มลดลง อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอด ธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาส ที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต

2) บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินที่มีศักยภาพ และมีโอกาสที่มูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้นในอนาคต

ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดิน ตั้งอยู่บน ถ.สายสัดหีบ-ฉะเชิงเทรา หรือทางหลวง หมายเลข 331 ต.หนองปรือ อ.พนสนิคม จ.ชลบุรี โดยมีทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการคมนาคมในการเดินทาง มีลักษณะเชื่อมต่อเป็น โครงข่ายที่ดี สามารถกระจายพื้นที่ให้บริการทางหลวงออกสู่พื้นที่ย่อย หรือเป็นทางลักษณะขนานกับแนวชายแดนต่อเนื่องกันเป็น ระยะทางยาว โดยเชื่อมต่อไปทางหลวงหมายเลข 304 ฉะเชิงเทรา-กบินทร์บุรี ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และเชื่อมต่อไปยังทาง หลวงหมายเลข 344 (แยกหนองปรือ) ในทางทิศใต้ ที่เป็นเส้นทางหลักที่สามารถใช้เป็นเส้นทางขนส่งสินค้าและเส้นทางท่องเที่ยวไปยัง จังหวัดใกล้เคียง ได้แก่ จ.ระยอง จ.จันทบุรี และ จ.ตราด ซึ่งได้มีการขยายถนนจาก 4 ช่องจราจร เป็น 7 ช่องจราจร เพื่อเพิ่ม ประสิทธิภาพการให้บริการของทางหลวงเพื่อให้การเดินทางและการขนส่งสินค้าได้รับความสะดวก รวดเร็ว ปลอดภัย รองรับ การขยายตัวของโครงข่ายด้านคมนาคมในพื้นที่ของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor - EEC) และโครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3 ซึ่งโครงการฯ เป็นส่วนหนึ่งของโครงข่ายทางหลวงในการขนส่งสินค้าจากนิคม อุตสาหกรรมในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทราและจังหวัดชลบุรีไปยังท่าเรือแหลมฉบังผ่าน อ.พนสนิคม และ อ.บ้านบึง ซึ่งอาจเป็นปัจจัยที่ ส่งผลให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้น เนื่องจากโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกนั้นก่อให้เกิดการนำเข้าและส่งออกสินค้าใน พื้นที่ ทำให้พื้นที่นี้กลายเป็นจุดศูนย์กลางในการซื้อขาย ส่งผลให้ความต้องการในการเช่าหรือซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น และทำให้ราคา ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่นี้เพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งอาจนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในอนาคต

3) บริษัทฯ เข้าลงทุนในโครงการฯ ที่มีความคุ้มค่า

การลงทุนในโครงการฯ ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนในโครงการด้วยวิธีการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value) และการประเมินอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return - Project IRR) เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ทั้ง 2 วิธีเป็นวิธีที่เหมาะสม สามารถสะท้อนผลการดำเนินการ และความสามารถในการทำกำไรของโครงการดังกล่าวได้ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 8 ความคุ้มค่าของโครงการ)

จากการประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนในโครงการฯ ด้วยวิธีการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value) และการประเมินอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return - Project IRR) และวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของ (1) จำนวนผู้เข้าชม (Visitor) และ (2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure) โดยเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 10.00 ในทั้งสองปัจจัยดังกล่าว เพื่อสะท้อนปัจจัยที่สำคัญของสมมติฐานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในขณะที่ทำการประเมิน เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ เศรษฐกิจประเทศไทย และปัจจัยอื่น ๆ พบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value) อยู่ระหว่าง 1,214.84 - 3,509.27 ล้านบาท และผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return - Project IRR) อยู่ระหว่างร้อยละ 11.38 - 18.09 โดยพิจารณามูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ภายใต้สมมติฐานว่าโครงการจะดำเนินต่อเนื่องไปเกินกว่าระยะเวลาประมาณการ ซึ่งมากกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการฯ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.48 ทั้งนี้ โครงการฯ มีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) อยู่ระหว่าง 9 - 13 ปี (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 8 ความคุ้มค่าของโครงการฯ) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงพิจารณาว่าการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP มีความคุ้มค่า เนื่องจากบริษัทฯ จะมีผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการฯ อันจะช่วยให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น มีกระแสเงินสดเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงชำระหนี้เงินกู้ยืม ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

#### 4) บริษัทฯ มีภาพลักษณ์ที่ดีในด้านการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ จะสามารถเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีในฐานะองค์กรที่ประกอบธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้ โดยแสดงถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม การสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับความสำคัญของการอนุรักษ์ธรรมชาติ รวมถึงการใช้ทรัพยากรอย่างยั่งยืน ในการนำเทคโนโลยีที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมาใช้ เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา การใช้รถยนต์ EV ในโครงการ และการใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) เป็นต้น ซึ่งอาจนำไปสู่การสนับสนุนจากชุมชน ซึ่งสามารถเพิ่มฐานลูกค้าและความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว นอกจากนี้ กระแสความกังวลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ วิกฤตจากภัยธรรมชาติ และโรคระบาดที่เกิดบ่อยครั้งในระยะหลัง ส่งผลให้แนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน หรือ ESG (Environmental, Social, and Governance) มีบทบาทที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรมมากขึ้นในองค์กรขนาดใหญ่ทั่วโลก โดยเฉพาะในยุโรปและสหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นส่วนช่วยสนับสนุนธุรกิจของบริษัทที่จะดึงดูดนักลงทุนที่สนใจในธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมมากขึ้น และเป็นการสร้างภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นที่ดี ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเชิงบวกแก่ธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

#### 5) โครงการฯ มีโอกาสที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จากมาตรการการส่งเสริมการลงทุน

โครงการฯ อาจถูกพิจารณาเข้าข่ายประเภทกิจการที่จะได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ ในการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Eastern Economic Corridor - EEC) ในกลุ่มด้านกิจการด้านการท่องเที่ยว ซึ่งบริษัทฯ อาจสามารถขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษี เช่น การยกเว้นหรือการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล รวมถึงภาษีนำเข้าสำหรับอุปกรณ์ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ ที่จะช่วยลดภาระต้นทุน ค่าใช้จ่ายของโครงการ ทำให้สามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้จ่ายในส่วนอื่นๆ ได้มากขึ้น เช่น การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน โครงการและการตลาด เป็นต้น นอกจากนี้ การสร้างแหล่งท่องเที่ยวขนาดใหญ่ยังสามารถสร้างงานให้กับคนในท้องถิ่น ทำให้พัฒนาคุณภาพชีวิตและกระตุ้นเศรษฐกิจในพื้นที่ได้อย่างมีนัยสำคัญ การลงทุนในโครงการดังกล่าว อาจส่งผลให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนนและระบบขนส่ง ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อประชาชนในพื้นที่ และมักได้รับการสนับสนุนจากหน่วยงานรัฐบาล โดยเฉพาะคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน นอกจากนี้ แหล่งท่องเที่ยวที่มีคุณภาพยังช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับพื้นที่ ส่งเสริมการตลาดและดึงดูดนักลงทุนในอนาคต

### 4.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ EBT

#### 1) การเพิ่มภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

ภายหลังการเข้ารายการ EBT และรายการ PP บริษัทฯ ต้องการเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการฯ เป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 890.00 ล้านบาท บริษัทฯ จึงต้องหาเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อนำมาสนับสนุนโครงการให้สำเร็จตามแผนที่กำหนดไว้ การจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมอาจมีความซับซ้อนของกระบวนการ ซึ่งใช้เวลาในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ เพื่อให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการดำเนินโครงการต่อไป โดยบริษัทฯ จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 890.00 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ที่อาจเกิดขึ้นในกระบวนการจัดหาเงินทุน จึงเป็นการเพิ่มภาระให้กับบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP บริษัทฯ จะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของบริษัทฯ จะเปลี่ยนแปลง หากมีการกู้ยืมเงินครบจำนวนและภายหลังการเข้าทำรายการ PP โดยจะลดลงเหลือเท่ากับ 1.16 เท่า จาก 2.28 เท่า (คำนวณโดยอ้างอิงข้อมูลตามงบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567)

รายการ	หน่วย	ก่อนการเพิ่มทุน PP	หลังการเพิ่มทุน PP	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	หลังการเพิ่มทุน PP และกู้ยืมเงิน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	2,130.60	3,530.60	1,400.00	4,420.60	890
หนี้สินรวม	ล้านบาท	1,481.51	1,481.51	0	2,371.51	890
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	649.10	2,049.10	1,400.00	2,049.10	0
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	เท่า	2.28	0.72	(1.56)	1.16	0.43

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจนำที่ดินบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ หรือทรัพย์สินอื่นใดของบริษัทฯ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ หากบริษัทฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเช่นว่านี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญากู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากข้อมูลที่เปิดเผยไว้แล้วในสารสนเทศฉบับนี้ รวมถึงเงื่อนไขอื่นใดภายใต้สัญญากู้ยืมเงินที่อาจกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

#### 2) สินทรัพย์ที่ดินที่ได้มามีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์พื้นที่บางส่วน

เนื่องจากที่ดินที่บริษัทฯ จะพัฒนาเป็นโครงการฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.8 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา) ตั้งอยู่ในพื้นที่ ดังนี้

1) ที่ดินประเภทชุมชนชนบท ทรัพย์สินบางส่วนตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ขบ.5 (สีเหลืองอ่อนดังที่ระบุในแผนภาพ) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชนชนบท มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคมและการส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม พื้นที่ดังกล่าวให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย เกษตรกรรม สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่น และ

2) ที่ดินประเภทที่พระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ทรัพย์สินบางส่วนตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภท ปก. (สีเหลืองมีเส้นทแยงสีเขียวดังที่ระบุในแผนภาพ) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่พระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน (ทั้งนี้ ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดิน ในท้องที่ตำบลสระสี่เหลี่ยม ตำบลหัวถนน ตำบลหนองปรือ ตำบลหนองเหียง อำเภอบ้านสนิม ตำบลเกาะจันทร์ กิ่งอำเภอกะเปอร์ อำเภอบ้านสนิม และตำบลเกษตรสุวรรณ ตำบลวัดสุวรรณ อำเภอบ่อทอง จังหวัดชลบุรี ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งมีผลใช้บังคับวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2543) สำหรับให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินตามเพื่อเกษตรกรรม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์

อย่างไรก็ดี จากการดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) พบว่า ที่ดินได้มีการออกโฉนด หรือหนังสือรับรองประโยชน์ (นส.3) ก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ ดังนั้น ที่ดินจึงไม่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน

ประเภท ปก. ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์ได้เช่นเดียวกับที่ดินประเภท ชบ โดยเข้าข่ายค่านิยาม ‘กิจการอื่น’ ซึ่งไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ในการใช้ประโยชน์พื้นที่ในการดำเนินโครงการฯ

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่ได้นำที่ดินดังกล่าวพัฒนาเป็นโครงการฯ การใช้ประโยชน์บนพื้นที่ ชบ. ต้องไม่ดำเนินการที่เข้าข่ายตามข้อห้ามกำหนด ได้แก่

(1) การประกอบอุตสาหกรรมตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง โครงการหรือกิจกรรมเกี่ยวกับการอุตสาหกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อ ชุมชนอย่างรุนแรงทั้งด้านคุณภาพ สิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ และสุขภาพ ลงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2552

(2) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่ เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(3) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(4) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(5) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองใหญ่ คลองมาบพลงหลวง และคลองหลวง ไม่น้อยกว่า 200 เมตร และให้มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองเขาจุก คลองโพล คลองกว่า คลองระเวง คลองซาก เจ้าเตียว คลองน้อย คลองประเวศบุรีรมย์ คลองพานทอง คลองภูไทร คลองสำโรง และ คลองหินลอย ไม่น้อยกว่า 50 เมตร

#### 4.4 ข้อดีของการทำรายการ EBT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

##### 1) การมีความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเข้าทำรายการ EBT

เนื่องจากบ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการทำ (ก) นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสตาจอร์ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสตาจอร์ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.5.1 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องของรายการ EBT) ซึ่งจะทำให้การเจรจาตกลงในการทำรายการ อาจมีความสะดวกและรวดเร็วกว่าการเจรจาตกลงกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้กระบวนการและระยะเวลาในการตรวจสอบข้อมูลของสินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการที่ยาวนานกว่า นอกจากนี้ การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะช่วยให้การประสานงานด้านต่างๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติที่เสมือนกระทำกับบุคคลภายนอก โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

##### 2) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลดีในระยะยาวต่อบริษัทฯ

ภายหลังการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP นายสตาจอร์ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรมและการบริการ ร้านอาหาร ที่ตอบโจทย์ต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่างดี จะนำมาซึ่งความรู้และทักษะในการบริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยเหตุนี้ การเข้าทำรายการบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจ ส่งผลให้บริษัทฯ มีทรัพยากรที่ทรงคุณค่า ด้วยบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จะให้บริษัทฯ มีผู้เชี่ยวชาญในการให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์แก่บุคลากรของบริษัทฯ ในการดำเนินโครงการฯ

#### 4.5 ข้อเสียของการทำรายการ EBT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

-ไม่มี-

#### 4.6 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ EBT

##### 4.6.1 ความเสี่ยงก่อนการเข้าทำรายการ EBT

- 1) ความเสี่ยงที่เงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จะไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดความล่าช้า การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP บริษัทฯ มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่จะต้องดำเนินการให้สำเร็จจูล่วง ได้แก่ **เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ** : 1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT การเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียน การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไรโฮลดิ้ง และการขอ Whitewash ตามกฎและระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไรโฮลดิ้งมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP
- 3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไรโฮลดิ้งมีมติอนุมัติการโอนหุ้นสามัญในบ้านไรให้แก่บริษัทฯ
- 4) บ้านไรโฮลดิ้งได้รับอนุมัติ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 5) ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการ EBT

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่ใช่เงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP และหากเงื่อนไขดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป

##### เงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญ

บ้านไรโฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่อสังหาริมทรัพย์หลัก ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไรโฮลดิ้งจะต้องตกลงขอใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดชอบใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT

หากบริษัทฯ บ้านไรโฮลดิ้ง และบ้านไร ไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าวข้างต้น ให้สำเร็จได้ หรือดำเนินการล่าช้าออกไป จะทำให้การเข้ารายการ EBT และ PP ของบริษัทฯ มีความล่าช้า และ/หรือไม่เกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ จะไม่สามารถนำที่ดินดังกล่าวเพื่อพัฒนาเป็นโครงการฯ และไม่ได้รับผลตอบแทนจากโครงการฯ ได้ตามที่ประมาณการไว้

##### 4.6.2 ความเสี่ยงภายหลังการเข้าทำรายการ EBT

- 1) ความเสี่ยงจากผลตอบแทนจากโครงการฯ ไม่เป็นไปตามคาดหวัง



จากการคาดการณ์รายได้และผลตอบแทนของโครงการฯ อาจมีปัจจัยที่แตกต่างออกไปจากประมาณการของบริษัทฯ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินการในอนาคต เช่น สถานการณ์ทางการเมือง การชะลอทางเศรษฐกิจ วัฏจักรขาด เป็นต้น ที่อาจส่งผลกระทบต่อทางตรงและทางอ้อมต่อผลการดำเนินงานของโครงการฯ ซึ่งอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็น ปัจจัยสำคัญในการเติบโตของธุรกิจ จากการที่ต้องพึ่งพานักท่องเที่ยวทั้งต่างประเทศและในประเทศ ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าในการ ขับเคลื่อนรายได้ ดังนั้น หากพิจารณาสถานการณ์การท่องเที่ยวในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 พบว่า ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวลดลงอย่างมากตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 เนื่องจากการปิดประเทศหรือการจำกัดการ เดินทางตามมาตรการรัฐเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความไม่แน่นอนของผล ประกอบการ เช่น จำนวนผู้เข้าชมนักท่องเที่ยวที่น้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมการท่องเที่ยว การ เปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ หรือการขยายตัวของตลาดท่องเที่ยวในภูมิภาคอื่นที่มีสิ่งดึงดูดใจใหม่ ๆ ที่น่าสนใจ อีกทั้ง การแข่งขัน ในตลาดการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการปรับลดค่าตัวหรือค่าใช้จ่ายในการบริการท่องเที่ยวจากคู่แข่ง อาจทำให้โครงการฯ ต้อง ปรับกลยุทธ์ด้านราคาเพื่อตอบสนองต่อการแข่งขัน รวมถึงสภาพเศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอน เช่น สงครามอิสราเอล-ฮามาส และ ความผันผวนนโยบายทางการเงิน อาจส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายของผู้บริโภคให้ลดน้อยลง เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยเริ่มฟื้นตัวมาตั้งแต่ช่วงปลายปี 2565 และดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่ง หากสถานการณ์กลับสู่ภาวะปกติอย่างเต็มรูปแบบ หากสถานะเศรษฐกิจดีขึ้นภายหลังระยะเวลาก่อสร้างโครงการฯ บริษัทฯ จะได้รับ อานิสงส์จากการท่องเที่ยวที่ประเทศไทยเป็นภูมิภาคหนึ่งที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวในหลาย ๆ ประเทศ โดยหาก พิจารณาจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 พบว่า ประเทศไทยมีอัตราการเติบโตต่อปีเฉลี่ยย้อนหลัง 6 ปี ตั้งแต่ปี 2557 – 2562 ร้อยละ 6.87 หรือเฉลี่ยโดยประมาณ 150 ล้านคนต่อปี อ้างอิงสถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้า ประเทศไทยข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา พบว่าประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวจำนวนมากในการเข้าประเทศในแต่ละปี ดังนั้น การดำเนินโครงการดังกล่าว จึงเป็นโอกาสในการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต ตามแผนการตลาดของบริษัทฯ เพื่อ ประชาสัมพันธ์ในการดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้น หากบริษัทฯ สามารถดำเนินการได้ตามแผนที่กำหนดไว้ ที่ ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการว่า โครงการฯ จะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) อยู่ระหว่าง 9 – 13 ปี (รายละเอียด ตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 8 ความคุ้มค่าของโครงการฯ)

## 2) ความเสี่ยงจากการสูญเสียโอกาสลงทุนในทรัพย์สินอื่น

หากการพัฒนาโครงการฯ ของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามคาดหวัง จะทำให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนที่ลดน้อยลงกว่าที่ ประมาณการไว้ ดังที่กล่าวในข้างต้น ซึ่งอาจจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสจากการลงทุนในสินทรัพย์อื่นที่อาจสร้างผลตอบแทนที่สูง กว่ากว่าการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการดังกล่าวอย่างละเอียดถี่ถ้วน เพื่อให้สามารถ มั่นใจได้ว่า การเข้าลงทุนในครั้งนี้มีความคุ้มค่า และเป็นไปมีความแข็งแกร่งในด้านการท่องเที่ยวจากหลายปัจจัยที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้ง ในและต่างประเทศ ซึ่งจะช่วยทำให้บริษัทฯ สร้างผลการดำเนินงานได้ต่อเนื่อง และสามารถสร้างผลประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นได้ ในระยะยาว

## 3) ความเสี่ยงจากการขยายไปยังธุรกิจใหม่

เนื่องจากการเข้าลงทุนในการพัฒนาโครงการฯ เป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ ซึ่งมีบางกิจกรรมที่บริษัทฯ ยังไม่เคย ดำเนินการมาก่อน จึงอาจขาดประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินโครงการได้อย่างต่อเนื่อง และอาจมีความเสี่ยงจากการ ดำเนินการ เนื่องจากโครงการดังกล่าว จำเป็นต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้เฉพาะทางในการบริหารจัดการ การค้นหาและรักษา บุคลากรที่มีความรู้และความสามารถในการดำเนินธุรกิจเป็นสิ่งที่มีความท้าทาย โดยเฉพาะในธุรกิจใหม่ หากขาดบุคลากรที่มีทักษะ และประสบการณ์ อาจส่งผลให้การดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนและทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ในระยะยาว นอกจากนี้ การรักษาความ

ต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจเป็นสิ่งสำคัญ โดยเฉพาะในระยะเริ่มต้นของโครงการ บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องมีแผนการบริหารจัดการที่ดีและมีทรัพยากรที่เพียงพอเพื่อรองรับความเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการและวางแผนอย่างรอบคอบเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยการค้นคว้า ข้อมูลของตลาดเพื่อเข้าใจพฤติกรรมและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การวิเคราะห์แนวโน้ม และได้มีการรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ของโครงการฯ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับผู้เชี่ยวชาญการออกแบบ วางแผน และบริหาร เพื่อให้ บริษัทฯ สามารถวางแผนและดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงให้เหมาะสม รวมถึงบริษัทฯ ได้มีการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในการดำเนินโครงการฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในด้านการบริหารจัดการให้โครงการดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

#### 4) ความเสี่ยงจากการต้องพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ

การดำเนินโครงการฯ เป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ ยังไม่มีการดำเนินธุรกิจในลักษณะดังกล่าวมาก่อน และจำเป็นต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้เฉพาะทางในการบริหารจัดการ ไม่ว่าจะต้องมีความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการแล้ว จะต้องมีความรู้ความเข้าใจในภาพรวมของการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสัตว์ร่วมด้วย ไม่ว่าจะเป็นการดูแล เลี้ยง เพาะพันธุ์สัตว์ ตลอดจนต้องมีความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดค้ำสัตว์ การแลกเปลี่ยนสัตว์ระหว่างประเทศ เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงที่จะต้องพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญมาบริหารจัดการโครงการฯ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถสรรหาบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญมาดำเนินโครงการได้อย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลให้เกิดการหยุดชะงักของธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในการดำเนินโครงการฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในด้านการบริหารจัดการให้โครงการดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาข้อตกลงเพื่อให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการได้บุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และสามารถดำเนินกิจการได้อย่างมั่นคงในระยะยาว

## 5) ความเสี่ยงในการขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจของโครงการไม่สำเร็จ

การจัดตั้งและประกอบกิจการของโครงการฯ ส่วนหนึ่งอาจต้องได้รับใบอนุญาตโครงการจัดตั้งและประกอบกิจการสวนสัตว์สาธารณะในการดำเนินกิจการ จากกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช โดยบริษัทฯ ต้องดำเนินการต่าง ๆ รวมทั้งรวบรวมเอกสารประกอบการจัดตั้งและประกอบกิจการสวนสัตว์สาธารณะ เช่น หลักฐานแสดงการมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อดำเนินกิจการสวนสัตว์สาธารณะ โครงการและแผนดำเนินการ และแผนผังของสวนสัตว์โดยโครงการจัดตั้งและประกอบกิจการสวนสัตว์ และแบบแปลนและแผนผังของสวนสัตว์ต้องเป็นไปตามมาตรฐานการจัดการสวนสัตว์ที่กำหนด รวมไปถึงใบอนุญาตอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ เช่น ใบอนุญาตได้ครอบครองสัตว์ป่าคุ้มครอง ใบอนุญาตให้เพาะพันธุ์สัตว์ป่า เป็นต้น เพื่อประกอบขึ้นตอนการยื่นใบขออนุญาต และตรวจสอบคุณสมบัติที่สถานที่ตามภูมิสำเนาของผู้ขออนุญาต รวมถึงตรวจสอบสถานที่ขออนุญาต และสัตว์ป่า โดยกรมอุทยานแห่งชาติสัตว์ป่า และพันธุ์พืช จะแจ้งผลการพิจารณาภายใน 40 วัน ดังนั้น หากโครงการไม่ได้รับการอนุมัติใบอนุญาต บริษัทฯ อาจต้องเผชิญกับค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงโครงการฯ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขจากหน่วยงานที่รับผิดชอบการอนุญาต ซึ่งอาจก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น หรือบริษัทฯ อาจต้องปรับแผนโครงการฯ ในส่วนดังกล่าวที่จะฝ่าฝืนต่อการจัดตั้งและดำเนินกิจการสวนสัตว์ ซึ่งอาจเหลือเพียงกิจกรรมอื่น ๆ ที่บริษัทมีแผนจะดำเนินการเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้วางแผนในการลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตและการดำเนินธุรกิจ โดยการวางแผนในการประสานงานและปรึกษากับหน่วยงานที่อาจมีความเกี่ยวข้อง รวมไปถึงการมีที่ปรึกษาที่เป็นผู้เชี่ยวชาญในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับกฎระเบียบข้างต้น เพื่อให้มั่นใจว่าโครงการจะสอดคล้องกับข้อกำหนดและกฎระเบียบต่างๆ และได้ศึกษาความเป็นไปได้ทางกฎหมาย โดยให้ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายและที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมทำการตรวจสอบและให้คำปรึกษาเพื่อให้แน่ใจว่าโครงการฯ จะได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ และไม่กระทบถึงการดำเนินโครงการของบริษัทฯ

## 6) ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการล่าช้า

ในกรณีที่การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด โดยอาจมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ผิดสัญญา บริษัทฯ จะยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการจนกว่าโครงการจะสามารถเปิดดำเนินการได้ ในขณะที่บริษัทฯ อาจยังคงมีอายุยังมีภาระค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย ตลอดจนค่าเสียหายในกรณีที่บริษัทฯ เป็นผู้ผิดสัญญา (หากมี) และ/หรืออาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นโดยเร็วที่สุด ในกรณีนี้ บริษัทฯ อาจต้องระดมทุนหรือกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนอื่นใดเพิ่มเติม เพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ และ/หรือเพื่อรองรับภาระที่เพิ่มขึ้นเช่นว่านี้ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อสร้างบางส่วนเองโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ เพื่อสะดวกต่อการควบคุมคุณภาพและกระบวนการทำงานได้อย่างใกล้ชิด ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนหรือแก้ไขปัญหาได้อย่างรวดเร็ว ในขณะเดียวกัน งานก่อสร้างบางส่วนอาจเป็นการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างแบบ Lump Sum Turnkey เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายและระยะเวลาก่อสร้างให้อยู่ในงบประมาณที่กำหนด การดำเนินการในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการที่ล่าช้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะรับผิดชอบตั้งแต่การออกแบบจนถึงการก่อสร้าง ทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องจัดการกับหลายฝ่าย และสามารถมุ่งเน้นไปที่งานหลักอื่น ๆ เป็นต้น

## 7) ความเสี่ยงจากความไม่เพียงพอของเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ

การลงทุนในโครงการฯ เป็นหนึ่งในโครงการที่สามารถสร้างผลตอบแทนได้สูง อย่างไรก็ตาม มีความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เงินลงทุนไม่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 890.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นงบประมาณที่ตั้งไว้ โดยมีทีมวิศวกรผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้และประสบการณ์ในการวางแผนงานก่อสร้างของบริษัทฯ ให้คำแนะนำและปรึกษาอย่างละเอียดถี่ถ้วน ทั้งนี้ หากเกิดเหตุการณ์ต่าง ๆ ซึ่งจะส่งผลให้เงินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการฯ ไม่เป็นไปตามคาด และเกิดความไม่เพียงพอของเงินลงทุน เช่น การประมาณการค่าใช้จ่ายต่ำไป ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่คาดการณ์ไว้ เช่น ค่าวัสดุและค่าแรงที่อาจเพิ่มขึ้นจากราคาตลาดหรือค่าใช้จ่ายที่ไม่คาดคิดในการขออนุญาตต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างโครงการ ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่บริษัทฯ ไม่อาจคาดการณ์ล่วงหน้าได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อสร้างบางส่วนเองโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ เพื่อสะดวกต่อการควบคุมคุณภาพและกระบวนการทำงานได้อย่างใกล้ชิด หากเกิดสถานการณ์ที่จะส่งผลต่องบประมาณในการก่อสร้าง โดยอาจมีการปรับเปลี่ยนแผนการลงทุนก่อสร้างบางส่วนตามความจำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้โครงการเป็นไปตามแผนงาน และอยู่ในงบประมาณที่สามารถควบคุมได้

## 8) ความเสี่ยงจากในการจัดหาเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ

เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนที่จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใด เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 890.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นงบประมาณที่ตั้งไว้ในโครงการฯ ดังนั้น อาจมีความเป็นไปได้ว่า หากบริษัทฯ ไม่สามารถกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ ควบคุมกับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย เช่น การระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นต้น ได้ เนื่องจากการระดมทุนโดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) อาจมีความไม่แน่นอนของจำนวนเงินที่จะระดมเงินทุนได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่อาจมีความแน่นอนของจำนวนเงินทุน แต่บริษัทฯ อาจใช้ระยะเวลาและขั้นตอนเพื่อเจรจาดึงกลับกับนักลงทุนที่มีศักยภาพทางการเงินที่แข็งแกร่งเพียงพอในการระดมทุนดังกล่าว ดังนั้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ ได้เพียงพอ จะทำให้บริษัทฯ ไม่ได้รับผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการฯ และ/หรือบริษัทฯ จะมีเพียงที่ดินเปล่าเพื่อขายเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากได้มาซึ่งที่ดิน บริษัทฯ สามารถนำที่ดินดังกล่าวเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ ได้

## 9) ความเสี่ยงจากการมีทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่ไม่ใช่ของบ้านไร่อยู่บริเวณกึ่งกลางของโครงการฯ

ที่ดินที่บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) มีที่ดิน #1 เป็นของคุณสดาวุธ และที่ดิน #2 เป็นของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในข้อที่ 2.8 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา) โดยที่ดินทั้งสองผืนถูกล้อมรอบโดยที่ดินของบ้านไร่ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทฯ จะต้องจัดสรรงบประมาณเป็นมูลค่าสูง หากต้องการเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวในอนาคต

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่มีแผนจะซื้อที่ดิน #1 และ #2 เนื่องจากนายสดาวุธ ไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #1 และบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #2 รวมถึง ที่ดิน #2 เป็นหลุมลึกประมาณ 8 - 10 เมตร เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ ซึ่งอาจจะไม่คุ้มค่าในการถมที่ดินดังกล่าวให้มีระดับเสมอกับที่ดินแปลงอื่น ๆ โดยรอบ

## 5. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

### 5.1 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเสนอขายหุ้น PP ต่อผู้ลงทุนดังกล่าว รวมถึงแผนการใช้เงิน เมื่อเปรียบเทียบกับผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้นจากการเสนอขายหุ้น PP

เมื่อพิจารณาภาพรวมการเข้าทำรายการ PP ที่ได้กล่าวมาในบทข้างต้น พบว่า การเข้าทำรายการ PP มีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการการเข้าทำรายการ PP เพื่อชำระค่าตอบแทนสำหรับการโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างไรก็ตาม โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) โดยเมื่อรายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะเข้ารับโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง ซึ่งได้แก่ทรัพย์สินหนี้สิน และความรับผิดชอบทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง อย่างไรก็ดี บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดชอบใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบ้านไร่โฮลดิ้งและบ้านไร่ โดยที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และตรวจสอบสถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของบ้านไร่ โดยที่ปรึกษาทางภาษีของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ทั้งนี้ บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปรือ อำเภอบ้านโป่ง จังหวัดลพบุรี ที่บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินดังกล่าวและพัฒนาเป็นโครงการฯ ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน)

นอกจากนี้ การเข้ารายการ PP ในครั้งนี้ ตามแผนการใช้เงินในการออกหุ้นสามัญ PP เพื่อชำระค่าตอบแทนสำหรับการโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้งแทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนมกราคม 2568 จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้งโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด ทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระทางการเงินสำหรับการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยไม่ใช้การระดมทุนผ่านการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาและมีความไม่แน่นอนของแหล่งเงินทุน ในทางกลับกัน การเข้าทำรายการ PP จะช่วยลดภาระของผู้ถือหุ้นเดิมโดยไม่ต้องอาศัยแหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อนำมาชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำรายการดังกล่าว หรือการกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน จะทำให้บริษัทฯ มีภาระในการกู้ยืมมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาโครงการฯ บริษัทฯจะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 890.00 ล้านบาท ซึ่งจะก่อให้เกิดภาระหนี้บางส่วน อีกทั้ง ผู้ถือหุ้นเดิมจะได้รับผลกระทบด้านการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) ภายหลังจากการเข้าทำรายการ PP ร้อยละ 49.18 อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ภายในระยะเวลาอันสั้น และมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ อีกทั้ง การเข้าทำรายการ PP ทำให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการดำเนินโครงการฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้ที่มั่นคงและยั่งยืนทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

## 5.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ PP

1) บริษัทฯ ได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้งโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด และไม่มีภาระหนี้สินและดอกเบี้ยในการเข้าทำรายการ PP

การเข้าทำรายการ PP จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการ EBT ภายในระยะเวลาอันสั้น และมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ โดยบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด และไม่มีภาระหนี้สินและดอกเบี้ยในการเข้าทำรายการ PP หากเปรียบเทียบกับภาระต้นทุนเพื่อนำเงินสดมาชำระมูลค่าสิ่งตอบแทน โดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ที่มีข้อจำกัดเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของจำนวนเงินหุ้นที่จะได้รับ หรือการเพิ่มทุนด้วยวิธีการเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering) ต้องใช้ระยะเวลานานและมีขั้นตอนในการขออนุญาตเสนอขาย หรือการจัดหาแหล่งเงินทุนภายนอกอื่น ๆ ซึ่งอาจมีภาระหนี้สิน และค่าใช้จ่ายทางการเงินมากขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ได้ตรวจสอบแล้วว่าบ้านไร่ โฮลดิ้งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 4,676,068 หุ้น ในบ้านไร่ บ้านไร่เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้ง 62 แปลงที่บริษัทฯ จะนำไปพัฒนาโครงการฯ ต่อไป และผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งสามารถดำเนินการให้บ้านไร่เข้าทำรายการ EBT กับบริษัทฯ ได้จริง

2) บริษัทฯ จะมีโครงสร้างทางการเงินที่มั่นคงและมีเสถียรภาพมากขึ้นภายหลังรายการ PP

การเข้าทำรายการ PP จะช่วยให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่มั่นคงและมีเสถียรภาพมากขึ้น โดยส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจาก 649.10 ล้านบาท เป็น 2,049.10 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของบริษัทฯ ภายหลังรายการ PP ลดลงเหลือเท่ากับ 0.72 เท่า จาก 2.28 เท่า (คำนวณโดยอ้างอิงข้อมูลตามงบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567) โดยยังไม่พิจารณาการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินทุนภายนอกเพื่อพัฒนาโครงการฯ

รายการ	หน่วย	ก่อนการเพิ่มทุน PP	หลังการเพิ่มทุน PP	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	หลังการเพิ่มทุน PP และกู้ยืมเงิน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	2,130.60	3,530.60	1,400.00	4,420.60	890
หนี้สินรวม	ล้านบาท	1,481.51	1,481.51	0	2,371.51	890
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	649.10	2,049.10	1,400.00	2,049.10	0
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	เท่า	2.28	0.72	(1.56)	1.16	0.43

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ดังนั้น ภายหลังจากรายการ PP บริษัทฯ จะมีฐานะการเงินที่มีเสถียรภาพมากขึ้น โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ลดลง มีความยืดหยุ่นทางการเงินสูง และสามารถลงทุนขยายธุรกิจได้อย่างมั่นคงได้ในอนาคต เนื่องจากมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนต่ำ มีความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินได้เพิ่มขึ้น และหากพิจารณาการกู้ยืมเงินครบจำนวนเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 890.00 ล้านบาท บริษัทฯ ยังคงมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) เท่ากับ 1.16 เท่า ซึ่งต่ำกว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ก่อนเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

3) บริษัทฯ ได้มาซึ่งบุคลากรที่มีศักยภาพทางการเงินภายหลังการเข้าทำรายการ PP

การเข้าทำรายการ PP จะช่วยให้บริษัทฯ มีบุคลากรที่มีศักยภาพทางการเงินเนื่องจาก ภายหลังจากการเข้าทำรายการ PP นายทรงชัย จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10.52 ซึ่งเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพทางการเงิน หากบริษัทฯ ต้องการเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนให้ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนในอนาคต เพื่อลงทุนในโครงการอื่น หรือมีความต้องการแหล่งเงินทุนเพื่อบริหารจัดการภายใน บริษัทฯ มีโอกาสที่อาจกระทำการเพิ่มทุนได้ง่ายกว่า และมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ เมื่อเปรียบเทียบกับกรณีการให้เงินลงทุนรายอื่นเข้าถือหุ้นของบริษัทฯ

### 5.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ PP

#### 1) การเกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect)

การเข้าทำรายการ PP จะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง รายละเอียดแสดงดังต่อไปนี้

<b>Control Dilution</b>	= จำนวนหุ้นที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) / (จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว + จำนวนหุ้นที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)) = 10,769,230,767 / 11,127,560,038 + 10,769,230,767 = ร้อยละ 49.18
-------------------------	--

<b>Price Dilution</b>	ไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP หุ้นละ 0.13 บาท โดยเป็นราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.13 <sup>47</sup> บาทต่อหุ้น																																																																																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>วันที่</th> <th>ปริมาณการซื้อขาย (หุ้น)</th> <th>มูลค่าการซื้อขาย (ล้านบาท)</th> <th>ราคาเฉลี่ย (บาทต่อหุ้น)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>25 ต.ค. 2567</td><td>2,547,505</td><td>306.01</td><td>0.1201</td></tr> <tr><td>2</td><td>24 ต.ค. 2567</td><td>1,291,606</td><td>155.45</td><td>0.1204</td></tr> <tr><td>3</td><td>22 ต.ค. 2567</td><td>27,644,853</td><td>3331.5</td><td>0.1205</td></tr> <tr><td>4</td><td>21 ต.ค. 2567</td><td>5,281,500</td><td>663.71</td><td>0.1257</td></tr> <tr><td>5</td><td>18 ต.ค. 2567</td><td>36,351,178</td><td>4,726.69</td><td>0.1300</td></tr> <tr><td>6</td><td>17 ต.ค. 2567</td><td>64,332,967</td><td>8,370.41</td><td>0.1301</td></tr> <tr><td>7</td><td>16 ต.ค. 2567</td><td>4,324,126</td><td>549.90</td><td>0.1272</td></tr> <tr><td>8</td><td>15 ต.ค. 2567</td><td>1,566,657</td><td>195.80</td><td>0.1250</td></tr> <tr><td>9</td><td>11 ต.ค. 2567</td><td>2,455,211</td><td>310.81</td><td>0.1266</td></tr> <tr><td>10</td><td>10 ต.ค. 2567</td><td>1,413,225</td><td>176.57</td><td>0.1249</td></tr> <tr><td>11</td><td>09 ต.ค. 2567</td><td>118,266,493</td><td>14,608.78</td><td>0.1235</td></tr> <tr><td>12</td><td>08 ต.ค. 2567</td><td>20,906,216</td><td>2,510.19</td><td>0.1201</td></tr> <tr><td>13</td><td>07 ต.ค. 2567</td><td>11,446,405</td><td>1,373.73</td><td>0.1200</td></tr> <tr><td>14</td><td>04 ต.ค. 2567</td><td>4,588,520</td><td>559.14</td><td>0.1219</td></tr> <tr><td>15</td><td>03 ต.ค. 2567</td><td>2,051,575</td><td>248.48</td><td>0.1211</td></tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>รวม</b></td> <td><b>304,468,037</b></td> <td><b>38,087.17</b></td> <td><b>0.1251</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ</td> <td>0.1251</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">ร้อยละ 90 ของราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ</td> <td>0.1126</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">ราคาเสนอขาย</td> <td>0.13</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	วันที่	ปริมาณการซื้อขาย (หุ้น)	มูลค่าการซื้อขาย (ล้านบาท)	ราคาเฉลี่ย (บาทต่อหุ้น)	1	25 ต.ค. 2567	2,547,505	306.01	0.1201	2	24 ต.ค. 2567	1,291,606	155.45	0.1204	3	22 ต.ค. 2567	27,644,853	3331.5	0.1205	4	21 ต.ค. 2567	5,281,500	663.71	0.1257	5	18 ต.ค. 2567	36,351,178	4,726.69	0.1300	6	17 ต.ค. 2567	64,332,967	8,370.41	0.1301	7	16 ต.ค. 2567	4,324,126	549.90	0.1272	8	15 ต.ค. 2567	1,566,657	195.80	0.1250	9	11 ต.ค. 2567	2,455,211	310.81	0.1266	10	10 ต.ค. 2567	1,413,225	176.57	0.1249	11	09 ต.ค. 2567	118,266,493	14,608.78	0.1235	12	08 ต.ค. 2567	20,906,216	2,510.19	0.1201	13	07 ต.ค. 2567	11,446,405	1,373.73	0.1200	14	04 ต.ค. 2567	4,588,520	559.14	0.1219	15	03 ต.ค. 2567	2,051,575	248.48	0.1211	<b>รวม</b>		<b>304,468,037</b>	<b>38,087.17</b>	<b>0.1251</b>	ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ				0.1251	ร้อยละ 90 ของราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ				0.1126	ราคาเสนอขาย				0.13
ลำดับ	วันที่	ปริมาณการซื้อขาย (หุ้น)	มูลค่าการซื้อขาย (ล้านบาท)	ราคาเฉลี่ย (บาทต่อหุ้น)																																																																																																	
1	25 ต.ค. 2567	2,547,505	306.01	0.1201																																																																																																	
2	24 ต.ค. 2567	1,291,606	155.45	0.1204																																																																																																	
3	22 ต.ค. 2567	27,644,853	3331.5	0.1205																																																																																																	
4	21 ต.ค. 2567	5,281,500	663.71	0.1257																																																																																																	
5	18 ต.ค. 2567	36,351,178	4,726.69	0.1300																																																																																																	
6	17 ต.ค. 2567	64,332,967	8,370.41	0.1301																																																																																																	
7	16 ต.ค. 2567	4,324,126	549.90	0.1272																																																																																																	
8	15 ต.ค. 2567	1,566,657	195.80	0.1250																																																																																																	
9	11 ต.ค. 2567	2,455,211	310.81	0.1266																																																																																																	
10	10 ต.ค. 2567	1,413,225	176.57	0.1249																																																																																																	
11	09 ต.ค. 2567	118,266,493	14,608.78	0.1235																																																																																																	
12	08 ต.ค. 2567	20,906,216	2,510.19	0.1201																																																																																																	
13	07 ต.ค. 2567	11,446,405	1,373.73	0.1200																																																																																																	
14	04 ต.ค. 2567	4,588,520	559.14	0.1219																																																																																																	
15	03 ต.ค. 2567	2,051,575	248.48	0.1211																																																																																																	
<b>รวม</b>		<b>304,468,037</b>	<b>38,087.17</b>	<b>0.1251</b>																																																																																																	
ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ				0.1251																																																																																																	
ร้อยละ 90 ของราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ				0.1126																																																																																																	
ราคาเสนอขาย				0.13																																																																																																	

<b>Earnings Per Share Dilution</b>	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ เท่ากับ (691.74) ล้านบาท อ้างอิงกำไร (ขาดทุน) 4 ไตรมาสล่าสุด ตามงบการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2567
------------------------------------	--

ภายหลังการเข้าทำรายการ PP ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) เท่ากับร้อยละ 49.18 อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการ EBT และ

<sup>47</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 4

รายการ PP ภายในระยะเวลาอันสั้น และมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ อีกทั้ง การเข้าทำรายการ PP ทำให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการดำเนินโครงการฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้ที่มั่นคงและยั่งยืนทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

## 2) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการมีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ

ภายหลังการเข้าทำรายการ PP จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ในบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากนายสตาวูธ จะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และจะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งจะสัดส่วนสำคัญในการ คัดค้าน หรือเห็นด้วยกับมติพิเศษ (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง) หรือเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องรับมติพิเศษดังกล่าว เช่น การขออนุมัติเพิ่มทุน ลดทุน การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม นายสตาวูธ จะยังคงไม่สามารถมีเสียงส่วนใหญ่ที่จะควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ต้องใช้มติเสียงข้างมาก (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น) นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จะต้องปฏิบัติตามได้กฏระเบียบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในวาระต่าง ๆ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงการมีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ ของนายสตาวูธ จะไม่ก่อให้เกิดการควบคุมมติพิเศษอย่างไม่เป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้นรายอื่น

## 5.4 ข้อดีของการทำรายการ PP กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

### 1) การมีความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเข้าทำรายการ PP

เนื่องจากบ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากกรณีที่ (ก) นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสตาวูธ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสตาวูธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.5.1 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องของรายการ EBT) ซึ่งจะทำให้การเจรจาตกลงในการทำรายการ อาจมีความสะดวกและรวดเร็วกว่าการเจรจาตกลงกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้กระบวนการและระยะเวลาในการตรวจสอบข้อมูลของบุคคลในวงจำกัด และทรัพย์สินที่จะเข้าทำรายการที่ยาวนานกว่า นอกจากนี้ การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะช่วยให้การประสานงานด้านต่าง ๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติที่เสมือนกระทำกับบุคคลภายนอก โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

## 5.5 ข้อเสียของการทำรายการ PP กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

-ไม่มี-

## 5.6 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ PP

### 5.6.1 ความเสี่ยงก่อนการเข้าทำรายการ PP

- 1) ความเสี่ยงที่เงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จะไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดความล่าช้า การเข้าทำรายการ PP บริษัทฯ มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่จะต้องดำเนินการให้สำเร็จลุล่วง ได้แก่

**เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ :** 1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT การเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลง



- ทุนจดทะเบียน การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่ บ้านไรโฮลดิ้ง และการขอ Whitewash ตามกฎและระเบียบของ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไรโฮลดิ้งมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP
  - 3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไรไม่มีมติอนุมัติการออกหุ้นสามัญในบ้านไรให้แก่บริษัทฯ
  - 4) บ้านไรโฮลดิ้งได้รับอนุมัติ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ต.
  - 5) ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการ EBT

ทั้งนี้ เจาะใจที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตาม เจาะใจดังกล่าวจะไม่เป็นเจาะใจที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อ การตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และ รายการ PP และหากเจาะใจดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป

#### เจาะใจอื่น ๆ ที่สำคัญ

บ้านไรโฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่อัตราส่วนหลัก ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไรโฮลดิ้งจะต้องตกลงขอใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดชอบใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT

หากบริษัทฯ บ้านไรโฮลดิ้ง และบ้านไร ไม่สามารถดำเนินการตามเจาะใจบังคับก่อนดังกล่าวข้างต้น ให้สำเร็จได้ หรือ ดำเนินการล่าช้าออกไป จะทำให้การเข้ารายการ EBT และ PP ของบริษัทฯ มีความล่าช้า และ/หรือไม่เกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ จะไม่สามารถ นำที่ดินดังกล่าวเพื่อพัฒนาเป็นโครงการฯ และไม่ได้รับผลตอบแทนจากโครงการฯ ได้ตามที่ประมาณการไว้

## 5.6.2 ความเสี่ยงภายหลังเข้าทำรายการ PP

- 1) ความเสี่ยงจากการดำเนินการต่าง ๆ ตามแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ

รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4.6.2 ความเสี่ยงภายหลังเข้าทำรายการ EBT

- 2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ลงทุนตัดสินใจขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในภายหลัง

จากการทำรายการ PP ในครั้งนี้ ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะออกและเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดดังกล่าว เป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาค่าขอให้ออกหุ้นสามัญ หรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) ในการห้ามมิให้บุคคลในวงจำกัดนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกขาย (Silent Period) ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจมีการขายหุ้นหรือโอนเปลี่ยนมือได้ใน ตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลให้ส่วนได้เสียผลประโยชน์ในบริษัทฯ ของผู้ลงทุนเปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม แม้ว่าหากผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้แก่ นายสตาจูด นางสาวหลุยส์ และนายทรงชัย ภายหลังการเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ ประสงค์จะขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกไป บางส่วน จะไม่กระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการดำเนินโครงการฯ เนื่องจากบริษัทฯ มิได้พึ่งพิงความเชี่ยวชาญของบุคคลดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในการดำเนินโครงการฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในด้านการบริหารจัดการให้โครงการดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาข้อตกลง ทั้งนี้ ความรู้และความเชี่ยวชาญของนายสตาจูด จะเป็นประโยชน์ต่อโครงการฯ ในการให้คำแนะนำธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรมและการบริการ ร้านอาหาร ที่ ตอบโจทย์ต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่างดี จะนำมาซึ่งความรู้และทักษะในการบริหารจัดการโครงการฯ อย่างมีประสิทธิภาพเท่านั้น

## 5.7 ความเหมาะสมของราคาการเสนอขายหุ้น PP

จากการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีต่าง ๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด และวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าที่มีความเหมาะสม (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 7.2 ความเหมาะสมด้านราคาของค่าตอบแทน – หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่พิจารณาผลของการดำเนินการของโครงการที่บริษัทฯ เข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เพื่อลงทุนในโครงการฯ ในการประมาณการ ซึ่งจะได้มูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ อยู่ในช่วงระหว่าง 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุนที่ 0.13 บาทต่อหุ้น พบว่าราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุน **มีความเหมาะสม** และเป็นประโยชน์แก่ บริษัทฯ โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังนี้

- 1) ราคาดังกล่าวสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 – 0.09 บาทต่อหุ้น คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium)<sup>48</sup> ร้อยละ 128.44 – 225.28

- 2) ราคาดังกล่าวไม่ต่ำกว่าราคาตลาดซึ่งเท่ากับ 0.13<sup>49</sup> บาทต่อหุ้น (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567)

- 3) ราคาดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด

<sup>48</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 20

<sup>49</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 4

4) ราคาดังกล่าวอยู่ระหว่างมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยวิธีราคาหุ้นตามราคาตลาดย้อนหลัง 360 วัน นับจากวันที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash ซึ่งอยู่ระหว่าง 0.13 - 0.14 บาทต่อหุ้น

#### 5.8 ความเหมาะสมของเงื่อนไขการเสนอขายหุ้น PP

เงื่อนไขในการเสนอขายหุ้น PP (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.14 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ PP) มีความเหมาะสม ซึ่งเป็นไปตามที่บ้านไรโฮลดิ้ง ประสงค์จะขอ Whitewash ตามประกาศ Whitewash เนื่องจากการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP บ้านไรโฮลดิ้ง มิได้มีความประสงค์จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการแต่อย่างใด (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 6 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash))

## 6. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) มีความเหมาะสม โดยพิจารณาจากปัจจัยที่สำคัญต่าง ๆ ดังนี้

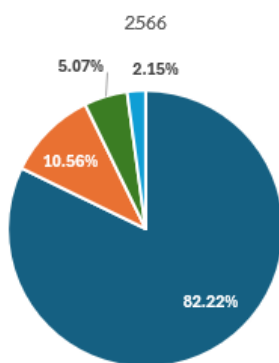
### 6.1 ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน

#### 1) นโยบายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ

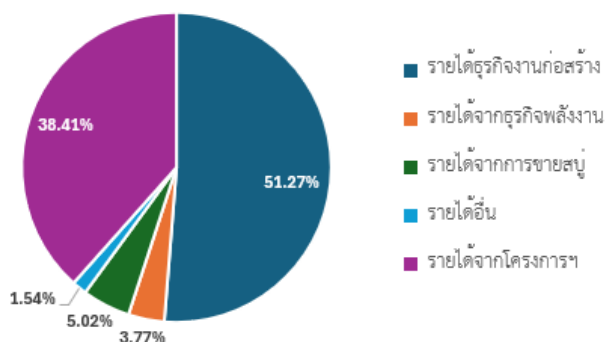
ตามที่ คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่า การเข้าทำรายการ EBT จะมีได้มีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงลักษณะและนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้ผู้ขอผ่อนผันโดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) และตราบเท่าที่ผู้ขอผ่อนผันยังคงเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการ ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบาย หรือแผนการบริหารกิจการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ จะยังคงประกอบธุรกิจหลักต่อไปตามวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยจะมีเพียงธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) เป็นธุรกิจใหม่ โดยธุรกิจใหม่ดังกล่าวอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรายได้ที่มีนัยสำคัญในอนาคต รวมทั้งไม่มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับรายการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของกิจการและที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) ก่อนหน้าที่จะยื่นขอผ่อนผันในครั้งนี้ ทั้งนี้ การเข้าทำรายการจะเป็นการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment)

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า นโยบายในการประกอบธุรกิจหลักเดิมของบริษัทฯ ไม่ได้มีการแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม สัดส่วนรายได้ของบริษัทฯ อาจเปลี่ยนแปลงไป โดยจากการวิเคราะห์และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า เมื่อโครงการฯ เริ่มเปิดดำเนินการในปี 2571 สัดส่วนรายได้ของบริษัทฯ จะเปลี่ยนแปลงไป โดยในปี 2566 รายได้หลักของบริษัทฯ มาจากธุรกิจงานก่อสร้าง ในสัดส่วนร้อยละ 82.22 และธุรกิจพลังงาน ในสัดส่วนร้อยละ 10.56 อย่างไรก็ตามในปี 2571 เมื่อโครงการฯ เริ่มเปิดดำเนินการ สัดส่วนรายได้ของบริษัทฯ จะเปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ รายได้จากธุรกิจงานก่อสร้างจะลดลงเหลือเพียงสัดส่วนร้อยละ 51.27 แต่รายได้จากโครงการฯ เพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.41

สัดส่วนรายได้บนงบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี



สัดส่วนรายได้บนงบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2571



ที่มา : One Report ของบริษัทฯ ประจำปี 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## 2) แผนการขยายการลงทุน

ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ นอกเหนือจากการลงทุนตามปกติของกิจการ รวมถึงการลงทุนในโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) และการลงทุนอื่นใดที่กิจการได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการไว้แล้วและกิจการเห็นว่าเป็นการลงทุนที่เป็นประโยชน์ต่อกิจการ ซึ่งผู้ขอผ่อนผันจะสนับสนุนกิจการในการดำเนินงานตามแผนการลงทุนของกิจการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการลงทุนในธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการสร้างกระแสเงินสดที่ต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนในระยะยาวให้แก่กิจการ อย่างไรก็ตาม หากผู้ขอผ่อนผันเล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจอื่นๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากแผนธุรกิจของกิจการ หรือเล็งเห็นถึงโอกาสทางการลงทุนที่เหมาะสมภายใต้การขับเคลื่อนของผู้บริหารและทีมงานของกิจการ ผู้ขอผ่อนผันอาจจะเสนอให้กิจการพิจารณาขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันจะพิจารณา และศึกษาแผนการลงทุนปัจจุบันของกิจการ และให้คำแนะนำเกี่ยวกับแผนการลงทุนดังกล่าวให้เหมาะสมต่อไป ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้กิจการปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

## 3) การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร

ตามที่คุณขอผ่อนผันไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบายการบริหารกิจการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และภายหลังจากการเข้าทำรายการ EBT นายสดาวุธ จะถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยในกรณีนี้ นายสดาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ อันจะทำให้สัดส่วนตัวแทนในคณะกรรมการเปลี่ยนแปลงไป

สำหรับการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นโดยนางสาวหุสยสนั้น จะไม่ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนตัวแทนกรรมการบริษัทฯ หรือโครงสร้างการบริหารงาน เนื่องจากนางสาวหุสยสนี้ ยังคงดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการบริษัทฯ ต่อไป ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทฯ จะมีการเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากก่อนการเข้าทำรายการผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุด ได้แก่ นางสาวหุสยสนี้ แต่ภายหลังจากการเข้าทำรายการ นายสดาวุธ เตชะอุบล จะเป็นผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทฯ เพราะนายสดาวุธ เตชะอุบล จะถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และนางสาวหุสยสนี้ จะถือหุ้นรวมเท่ากับร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ทั้งนี้รวมถึง (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหุสยสนี้ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภัส ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุสยสนี้ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

สำหรับนายทรงชัย จะถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และไม่มี การส่งตัวแทนเข้ามาดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัทฯ

นอกจากนี้ ผู้ขอผ่อนผันไม่มีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร ผู้บริหาร หรือ ลดจำนวนพนักงานของกิจการแต่อย่างใด เว้นแต่กิจการจะพิจารณาปรับโครงสร้างภายในเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า การเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างกรรมการของบริษัทฯ เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นใหม่ และการจ้างบุคลากรเป็นไปเพื่อให้ธุรกิจสามารถดำเนินงานได้ตามแผนงาน

#### 4) แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกิจการ

ภายในระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติอนุมัติรายการ Whitewash ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของกิจการ หรือของบริษัทย่อยของกิจการ เว้นแต่เป็นการจำหน่ายสินทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจปกติ หรือเป็นไปตามแผนเดิมของกิจการอยู่ก่อนแล้ว ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติอย่างถูกต้องตามนโยบายของกิจการ และจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ (ในกรณีที่ยังคงใช้)

#### 5) แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม เนื่องจากมีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 5.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ PP) และหากผลการดำเนินการในอนาคตไม่เพียงพอ อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ต้องพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม เช่น การระดมทุนในรูปแบบต่าง ๆ หรือ การกู้ยืมกับสถาบันทางการเงิน ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม หรือ สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น ซึ่งในการนี้ผู้บริหารจะพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนการเติบโตและเพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ นั้นเป็นการกระทำโดยปกติทั่วไปของการทำธุรกิจ

ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันควรพิจารณาความเป็นไปได้ และความคุ้มค่าในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมอย่างระมัดระวังเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันและบริษัทฯ จะต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องนโยบายของบริษัทฯ ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

#### 6) นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ตามทีผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบายการบริหารกิจการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 50.00 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีตามงบเฉพาะกิจการ และหลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนดและตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ตามที่รายงานในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2566 จะไม่เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญเพราะการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ อาจส่งผลต่อการพิจารณาการจ่ายเงินปันผลของคณะกรรมการบริษัทฯ เนื่องจากจ่ายเงินปันผลจะต้องไม่มีผลกระทบต่อ การดำเนินงานตามปกติอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลระบุว่า การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคตและปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ผู้ถือหุ้นเห็นสมควร

#### 7) นโยบายการทำรายการระหว่างกัน

ปัจจุบัน กิจการมีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันและ รายการที่เกี่ยวข้องกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกันของกิจการกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 1 ปี

นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติอนุมัติรายการ Whitewash ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญซึ่งนโยบายของการทำรายการระหว่างกันของกิจการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า นโยบายการทำรายการระหว่างกันไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญเพราะการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สอบทานรายการระหว่างกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เข้าข่ายรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าเป็นไปอย่างไร้ประไร สมเหตุสมผล และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis) และเป็นไปตามขั้นการพิจารณา สอบทาน อนุมัติ และเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท และบริษัทย่อยเพื่อให้การเปิดเผยข้อมูลการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสอดคล้องกับประกาศ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานกำกับดูแล

อนึ่ง หากผู้ขอผ่อนผันจะกระทำการใดไม่ว่าโดยตนเองหรืออาศัยบุคคลอื่น หรือโดยอาศัยบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจและแผนการบริหารกิจการ แผนการขยายการลงทุน การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก นโยบายการจ่ายเงินปันผล การปรับโครงสร้างทางการเงิน และรายการระหว่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากที่ผู้ขอผ่อนผันได้ระบุไว้ในหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (แบบ 247-7) เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติอนุมัติรายการ Whitewash ผู้ขอผ่อนผันจะต้องดำเนินการให้กิจการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการก่อนดำเนินการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

## 6.2 สิทธิออกเสียงทั้งหมดที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคต โดยไม่เกิดหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนให้แก่บ้านไรโฮลดิ้งสำหรับการเข้าทำรายการ EBT เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) จึงได้มีมติอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>50</sup>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า บ้านไรโฮลดิ้งในฐานะผู้ขอผ่อนผันจะเป็นผู้ถือหุ้นที่สามารถควบคุมอำนาจการบริหารกิจการได้อย่างมีนัยสำคัญ (Majority Control) แม้ว่าผู้ขอผ่อนผันจะยังไม่สามารถมีเสียงส่วนใหญ่ที่จะควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ต้องใช้มติเสียงข้างมาก (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น) หรือมติพิเศษ (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น) แต่ผู้ขอผ่อนผันสามารถใช้สิทธิถ่วงดุลในบางเรื่องที่เกี่ยวข้องกฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การขออนุมัติเพิ่มทุน ลดทุน การผ่อนผันไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าทำรายการ EBT บ้านไรโฮลดิ้ง ในฐานะผู้ขอผ่อนผัน จะต้องเลิกบริษัทและชำระบัญชีเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับการ EBT ดังนั้น ผู้ถือหุ้นของบ้านไรโฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจากบ้านไรโฮลดิ้งตามสัดส่วนการถือหุ้น (รายละเอียด ปรากฏตามหัวข้อ 2.2 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ) โดยผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ถึงร้อยละ 25.00 ที่ซึ่งผู้ถือหุ้นแต่ละรายยังคงมีสัดส่วนการถือหุ้นมากพอที่จะมีสิทธิคัดค้านมติพิเศษที่ต้องใช้เสียงรวมกันมากกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม (Veto Right)

ทั้งนี้ ในกรณีที่นางสาวหุลย์ และบุคคลตามมาตรา 258 กล่าวคือ นายภสุ ใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เต็มจำนวน โดยผู้ถือสิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิ TRITN-W7 รายอื่นไม่ใช่สิทธิแปลงสภาพ สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหุลย์ และบุคคลตามมาตรา 258 จะเท่ากับร้อยละ 25.42 ซึ่งจะถือว่าเป็นผู้ที่ถือหุ้นจนมีสิทธิออกเสียงถึงจุดดังกล่าวจึงถือได้ว่าเป็นผู้ที่มีอำนาจในการควบคุมกิจการทางตรง เนื่องมาจากการมีเสียงข้างมาก (Majority Vote) หรือมีอำนาจในการควบคุมกิจการทางอ้อมโดยการสามารถคัดค้านมติสำคัญได้ (Veto Right) เนื่องจากถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่มีสิทธิออกเสียงร้อยละ 25.00 ดังนั้น นางสาวหุลย์ จะมีหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender

<sup>50</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3



ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ <sup>1/</sup> 28 ตุลาคม 2567		หลังการเข้าทำรายการ EBT และ รายการ PP <sup>2/</sup> (หลังรายการ EBT)		หลังการเข้าทำรายการ <sup>3/</sup> (หลังการแปลงสภาพของ CDs และ TRITN-W7)		หลังการเข้าทำรายการ EBT และ รายการ PP <sup>4/</sup> (หลังการแปลงสภาพของ CDs และ TRITN-W7)	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นายสตาจูด เตชะอุบล	0	0	5,472,211,991	24.99	5,472,211,991	24.34	5,472,211,991	24.84
2	นางสาวหุลย์ส์ เตชะอุบล	1,704,100,100	15.31	4,698,066,233	21.46	4,787,652,233	21.30	4,787,652,233	21.74
3	นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัฐชัย	0	0	2,303,052,643	10.52	2,303,052,643	10.24	2,303,052,643	10.46
4	นายภสุ วชิรพงศ์ <sup>5/</sup>	770,000,000	6.92	770,000,000	3.52	810,581,000	3.61	810,581,000	3.68
5	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	8,653,459,938	77.77	8,653,459,938	39.52	9,108,292,938	40.51	8,653,459,938	39.29
	รวม	11,127,560,038	100.00	21,896,790,805	100.00	22,481,790,805	100.00	22,026,957,805	100.00

หมายเหตุ

- <sup>1/</sup> จำนวนจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567
- <sup>2/</sup> จำนวนจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT เสร็จสิ้น และภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ แต่ยังมีได้มีการใช้สิทธิแปลงสภาพใด ๆ ตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567
- <sup>3/</sup> จำนวนจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT เสร็จสิ้น และภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน
- <sup>4/</sup> จำนวนจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT เสร็จสิ้น และภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าเฉพาะนางสาวหุลย์ส์ และบุคคลตามมาตรา 258 กล่าวคือ นายภสุ ใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิ TRITN-W7 เต็มจำนวน โดยผู้ถือสิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิ TRITN-W7 รายอื่นไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพ
- <sup>5/</sup> เป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุลย์ส์

### 6.3 ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ

ตามที่ บ้านไรโฮลดิ้งในฐานะผู้ขอผ่อนผันได้รับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนโดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>51</sup>

โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไรโฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) กำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า การเข้าได้มาซึ่งหุ้นสามัญโดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) นั้น จะนำมาซึ่งผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ร้อยละ 49.18 อย่างไรก็ตาม ไม่ส่งผลกระทบต่อ การลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ทั้งนี้ สำหรับการลดลงของกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share Dilution) ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ (ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของกิจการได้ในหัวข้อ 5.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ PP หัวข้อย่อยที่ 1) )

### 6.4 ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกิจการ

ตามที่ บริษัทฯ จะรับโอนกิจการทั้งหมดจากบ้านไรโฮลดิ้ง ซึ่งได้แก่ หุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร ทั้งนี้ บ้านไรโฮลดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร ในขณะที่บ้านไรประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินประมาณ 238 ไร่ 2 งาน 56.0 ตารางวา ดังกล่าวเป็นโครงการฯ (ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มาได้ที่หัวข้อ 2.8) ซึ่งจากการพิจารณาความเหมาะสมและประโยชน์ของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ จากทำเลที่ตั้ง อันจะช่วยก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ เมื่อโครงการฯ เปิดดำเนินการในปี 2571 และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี โดยจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของผลตอบแทนการลงทุนพบว่า อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Project IRR) เท่ากับประมาณร้อยละ 11.38 – 18.09 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ บริษัทฯ ที่ร้อยละ 7.48 ดังนั้น หากผลตอบแทนการลงทุนในโครงการเป็นไปตามคาดการณ์ โครงการจะให้ผลตอบแทนที่มีความคุ้มค่าแก่บริษัทฯ นอกจากนี้ การลงทุนพัฒนาโครงการยังเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้ง ยังเป็นการเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต ซึ่งเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวต่อไป

### 6.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

เนื่องจากได้รับอนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นหนึ่งในเงื่อนไขบังคับก่อนตามร่างสัญญา EBT ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (รายการ EBT) และการทำรายการ PP จะไม่สำเร็จลุล่วง อันจะส่งผลให้แผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในการลงทุนพัฒนาโครงการซึ่งเป็น

<sup>51</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

หนึ่งในกลยุทธ์การกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ การลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) จะไม่เกิดขึ้น และบริษัทฯ จะสูญเสียโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

#### 6.6 เงื่อนไขการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 ได้กำหนดวาระที่เกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำรายการ EBT การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านโรโฮลด์ดิง และการขอ Whitewash ตามกฎและระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้เป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 จะไม่มีการพิจารณาวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ไม่ได้อนุมัติอีก และจะถือว่าวาระที่เกี่ยวเนื่องกันที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดให้แต่ละวาระมีความเกี่ยวเนื่องกันเพื่อความมั่นใจว่า บริษัทฯ จะสามารถจัดหาเงินทุนโดยจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เพื่อตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) ได้สำเร็จลุล่วง

#### 6.7 ความเหมาะสมของราคาหลักทรัพย์ออกใหม่ที่บริษัทฯ จะเสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน

รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 5.7 ความเหมาะสมของราคาเสนอขายหุ้น PP

## 7. ความเหมาะสมด้านราคา

### 7.1 ความเหมาะสมด้านราคาของสินทรัพย์ที่ได้มา – หุ้นสามัญของบ้านไร่

ในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT จะเป็นหุ้นสามัญในบ้านไร่จำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ มีมูลค่าทางบัญชีประมาณ 282,529,989 บาท ทั้งนี้ บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง ซึ่งมีราคาประเมินทรัพย์สินเท่ากับ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ซึ่งประเมินโดย LYNN PHILLIPS และ TAP ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลง วันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ ดังนี้

วิธีประเมินมูลค่า	ราคาประเมินโดย (บาท)		ค่าตอบแทนที่บริษัทฯ เข้าทำรายการ EBT
	ผู้ประเมินราคา รายที่ 1	ผู้ประเมินราคา รายที่ 2	
	LYNN PHILLIP	TAP	
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	1,875,780,480	1,900,864,550	1,399,999,999.71

ทั้งนี้ มูลค่าตามบัญชีของที่ดินดังกล่าวตามที่ปรากฏในงบการเงินภายในที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของบ้านไร่สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 มีจำนวนเท่ากับ 270,074,247.63 บาท

หากพิจารณาด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) จากการปรับปรุงรายการมูลค่าที่ดินจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายข้างต้น ดังนี้

ส่วนของผู้ถือหุ้น (งบการเงิน) (หน่วย: บาท)	ปรับปรุงมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดย LYNN PHILLIP	ปรับปรุงมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดย TAP
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามบัญชี	282,529,989	282,529,989
บวก: ปรับปรุงมูลค่าที่ดินจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ	1,605,706,232	1,630,790,302
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นหลังปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	1,888,236,342.61	1,913,320,412.61
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นหลังปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (สัดส่วนร้อยละ 99.99996)	1,888,235,587.32	1,913,319,647.28

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า ราคาในการเข้าทำรายการ EBT **มีความเหมาะสม** และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังนี้

- 1) มูลค่ายุติธรรมส่วนของผู้ถือหุ้นบ้านไร่หลังปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีซึ่งอยู่ในช่วง 1,888,235,587.32 - 1,913,319,647.28 บาท สูงกว่าค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท เท่ากับ 488,235,587.61 - 513,319,647.57 บาท คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium) ร้อยละ 63.33 - 65.13
- 2) มูลค่าของสินทรัพย์ที่ดินที่ได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT สูงกว่าค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท เท่ากับ 475,780,480.29 - 500,864,550.29 บาท คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium) ร้อยละ 33.98 - 35.78

### 7.2 ความเหมาะสมด้านราคาของค่าตอบแทน – หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารงบการเงินตรวจสอบย้อนหลัง 3 ปี สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2566 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ตลอดจนแผนการดำเนินงาน และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป ซึ่งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารสำคัญดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วนและถูกต้อง รวมทั้ง พิจารณาจากสถานการณ์ และข้อมูลที่เปิดเผย ณ ช่วงเวลาที่ทำการศึกษา ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าหุ้นอาจมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีต่าง ๆ จำนวน 6 วิธี ดังนี้

- 1) วิธีประเมินมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
- 2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
- 3) วิธีราคาหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach)
- 4) วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน (Market Comparable Approach) ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 วิธีคือ
  - (1) วิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach - P/BV)
  - (2) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (Price to Earning Approach - P/E)
  - (3) วิธีอัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Enterprise Value to Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization - EV/EBITDA)
- 5) วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แสดงรายละเอียดดังนี้

1) วิธีประเมินมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ เป็นการประเมินมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ หรือมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้มูลค่าทางบัญชีตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

ตารางมูลค่าหุ้นตามบัญชีของบริษัทฯ

ส่วนของผู้ถือหุ้น (งบการเงิน) (หน่วย: ล้านบาท)	30 กันยายน 2567
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,112.76
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	757.46
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	50.26
ส่วนเกินทุนจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	2.41
กำไรสะสม	0.00
จัดสรรแล้ว	2.81
ยังไม่ได้จัดสรร	(1,219.97)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(25.96)
<b>มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามบัญชี (ล้านบาท)</b>	<b>679.77</b>
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	11,127.56
<b>มูลค่ารวมส่วนของผู้ถือหุ้นต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)</b>	<b>0.06</b>

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีจะได้มูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นตามบัญชี เท่ากับ 679.77 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นเท่ากับ 0.06 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ 0.13 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 53.01 ของราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีเป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชี ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แผนการดำเนินงาน มูลค่าตลาดของสินทรัพย์บางรายการและเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินใช้อ้างอิง อีกทั้งไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตและแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่

เกี่ยวข้อง รวมทั้งปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่**ไม่เหมาะสม**สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ

## 2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ เป็นการประเมินมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นหรือมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และปรับปรุงด้วยรายการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ในงบการเงิน และส่วนเพิ่มจากการประเมินใหม่ของสินทรัพย์ตามรายงานการประเมินราคาสินทรัพย์

โดยบริษัทฯ ไม่มีการจัดทำรายงานการประเมินสินทรัพย์โดยที่ผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งบริษัทฯ บันทึกบัญชีโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม และไม่ได้มีการประกาศจ่ายเงินปันผลภายหลังจากวันที่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2567 บริษัทฯ ได้มีการประกาศเพิ่มทุน จำนวน 6,000 หุ้น จัดสรรเพื่อการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (TRITN-W6) โดยมีมูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับ 0.10 บาทต่อหุ้น ดังนั้น คิดเป็นการเพิ่มทุนจำนวนทั้งสิ้น 600.00 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ส่วนของผู้ถือหุ้น (งบการเงิน) (หน่วย: ล้านบาท)	30 กันยายน 2567
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามบัญชี (ล้านบาท)	679.77
บวก: การเพิ่มทุนเพื่อการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (TRITN-W6)	0.0006
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นหลังปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	679.77
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	11,127.56
มูลค่ารวมส่วนของผู้ถือหุ้นต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.06

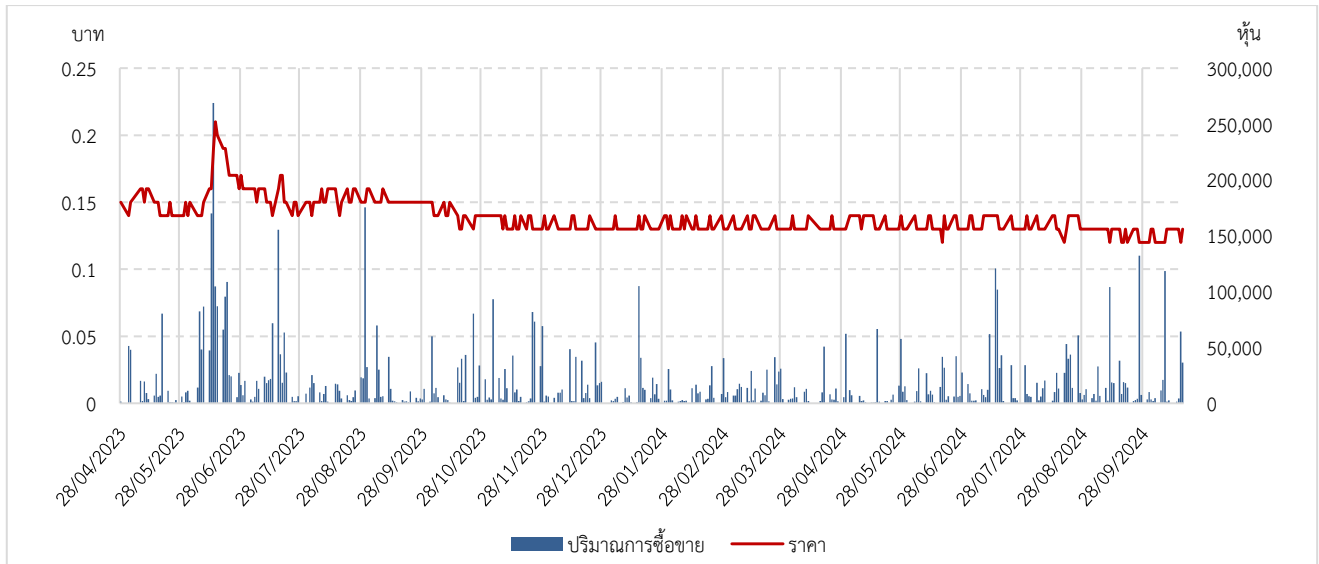
จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีได้มูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นตามบัญชี เท่ากับ 679.77 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นเท่ากับ 0.06 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ 0.13 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 53.01 ของราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี สะท้อนมูลค่า ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แผนการดำเนินงาน มูลค่าตลาดของสินทรัพย์บางรายการและเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ในงบการเงินใช้อ้างอิง ส่วนปรับปรุงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงบริษัทฯ ไม่ได้มีการจัดทำรายงานการประเมินสินทรัพย์โดยที่ผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งส่งผลให้ไม่สะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์บางรายการ อีกทั้งไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตและแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่**ไม่เหมาะสม**สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ

## 3) วิธีราคาหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ เป็นการประเมินมูลค่าที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าราคาในตลาดนั้นเป็นราคาที่สะท้อนอุปสงค์-อุปทานของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยรวมมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ แสดงได้ตามแผนภูมิต่อไปนี้

แผนภูมิราคาตลาดของหุ้นบริษัทฯ ย้อนหลัง 360 วันทำการ จากวันที่ 28 ตุลาคม 2567



ที่มา: SETSMART ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

หมายเหตุ: ใช้ราคาเฉลี่ยระหว่างวันโดยคำนวณจากมูลค่าหุ้นที่มีการซื้อขายในแต่ละวันต่อปริมาณหุ้นที่มีการซื้อขายในวันนั้น

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณามูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ถัดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยปริมาณการซื้อขายของหลักทรัพย์ในแต่ละราคา (Volume Weighted Average Price – VWAP) ย้อนหลัง 7 วันทำการ 15 วันทำการ 30 วันทำการ 60 วันทำการ 90 วันทำการ 120 วันทำการ 180 วันทำการ 270 วันทำการ และ 360 วันทำการ จากวันที่ 28 ตุลาคม 2567 โดยการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด มีรายละเอียดดังนี้

**ตารางมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดของบริษัทฯ**

ช่วงเวลา	VWAP (บาทต่อหุ้น)	ปริมาณการซื้อขาย (พันหุ้น)
7 วัน	0.13	197,799.27
15 วัน	0.13	362,766.14
30 วัน	0.13	645,153.45
60 วัน	0.13	1,234,700.00
90 วัน	0.13	1,926,107.50
120 วัน	0.13	2,258,827.70
180 วัน	0.13	2,998,037.45
270 วัน	0.13	4,542,802.02
360 วัน	0.14	7,194,539.58

ที่มา: SETSMART ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

หมายเหตุ: ใช้ราคาเฉลี่ยระหว่างวันโดยคำนวณจากมูลค่าหุ้นที่มีการซื้อขายในแต่ละวันต่อปริมาณหุ้นที่มีการซื้อขาย ณ วันนั้น

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ด้วยวิธีราคาหุ้นตามราคาตลาดจะได้มูลค่ายุติธรรมของถือหุ้นอยู่ในช่วง 1,400.10 - 1,603.37 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 0.13 – 0.14 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าและสูงกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ 0.13 บาทต่อหุ้น เท่ากับ (0.00)<sup>52</sup> – 0.01 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ (2.97) – 11.11 ของราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ด้วยวิธีราคาหุ้นตามราคาตลาดเป็นการสะท้อนมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งตามอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน ซึ่งอาจมีปัจจัยอื่นที่ส่งผลต่อราคาหุ้น ณ ช่วงเวลานั้น ๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สภาพตลาดหุ้น ดอกเบี้ย หรือปัจจัยระยะสั้นอื่น ๆ เป็นต้น อีกทั้ง ไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ

<sup>52</sup> การปิดเศษทศนิยมของจำนวน (0.0039) บาทต่อหุ้น

ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่**ไม่เหมาะสม**สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ

#### 4) วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน (Market Comparable Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีนี้ เป็นการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งอยู่บนสมมติฐานว่าบริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกันควรมีอัตราส่วนมูลค่าตลาดใกล้เคียงกัน โดยในการเลือกบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกันเพื่อประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ นั้น แต่ละบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบกับนั้นอาจมีความแตกต่างกัน อาทิ นโยบายทางการเงิน บัญชี นโยบายการลงทุน ขนาดของกิจการ โครงสร้างรายได้ โครงสร้างต้นทุน และแหล่งที่มาของรายได้อื่น ๆ เป็นต้น

ในการประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนตลาด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำข้อมูลค่ามัธยฐานของอัตราส่วนตลาดของบริษัทที่เทียบเคียงในระยะเวลาเฉลี่ย 7 วันย้อนหลังไปจนถึง 360 วันย้อนหลัง จากวันที่ 28 ตุลาคม 2567 มาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าโดยใช้อัตราส่วนตลาด 3 วิธี ดังนี้

- (1) อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio - P/BV)
- (2) อัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio - P/E)
- (3) อัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Enterprise Value to Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization - EV/EBITDA)



ตารางข้อมูลบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ประเทศ	(หน่วย: ล้านบาท)				
			รายได้ <sup>1/</sup>	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ <sup>1/</sup>	สินทรัพย์ <sup>2/</sup>	ส่วนผู้ถือหุ้น <sup>2/</sup>	มูลค่าหลักทรัพย์
บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“TRITON”)	ธุรกิจด้านการลงทุนด้วยการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ โดยมีนโยบายในการกระจายการลงทุนในกลุ่มธุรกิจที่หลากหลาย ซึ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสด และสร้างผลตอบแทนในระยะยาว โดยธุรกิจหลักของบริษัท คือ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	ไทย	617.62	(609.16)	2,296.12	780.27	1,446.58
บริษัท ศรีราชาคอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (“SRICHA”)	ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างงานโลหะ งานโครงสร้างเหล็ก (Steel Structure) งานประกอบและติดตั้งระบบท่อ (Piping) งานประกอบและติดตั้งถังบรรจุ เครื่องจักรและอุปกรณ์ ในโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ (Mechanical Construction) ให้กับลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ	ไทย	2,765.79	368.06	2,698.98	1,914.74	1,843.78
บริษัท ซีวิลเอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) (“CIVIL”)	ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยหลักจะเป็นโครงการในแนวราบ เช่น งานทาง งานทางรถไฟ งานท่าอากาศยาน งานเขื่อนและอ่างเก็บน้ำ และธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง	ไทย	4,892.65	93.92	7,663.36	1,799.67	1,288.00
บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน (ไทย) จำกัด (มหาชน) (“CNT”)	ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	ไทย	5,851.88	54.22	7,133.46	1,698.79	1,284.88

ที่มา: Bloomberg Terminal ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูล 12 เดือนย้อนหลัง

2/ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

(1) วิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach - P/BV)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ เป็นการนำมูลค่าหุ้นตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ หรือมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ซึ่งเท่ากับ 679.77 ล้านบาท ตามที่แสดงในวิธีมูลค่าตามบัญชี คูณกับค่าเฉลี่ยมัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV Ratio) ของบริษัทเทียบเคียงข้างต้น ในระยะเวลาเฉลี่ย 7 วันย้อนหลังไปจนถึง 360 วันย้อนหลัง จากวันที่ 28 ตุลาคม 2567 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ

บริษัท	P/BV Ratio (เท่า)								
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	270 วัน	360 วัน
SRICHA	0.96	1.02	1.07	1.05	1.16	1.25	1.28	1.17	1.13
CIVIL	0.72	0.75	0.77	0.75	0.74	0.71	0.74	0.76	0.80
CNT	0.76	0.77	0.78	0.75	0.72	0.72	0.76	0.72	0.74
ค่ามัธยฐาน P/BV	0.76	0.77	0.78	0.75	0.74	0.72	0.76	0.76	0.80
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามบัญชี (ล้านบาท)	679.77	679.77	679.77	679.77	679.77	679.77	679.77	679.77	679.77
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	514.73	520.45	530.59	510.03	500.45	491.35	518.37	518.97	541.11
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	11,127.56	11,127.56	11,127.56	11,127.56	11,127.56	11,127.56	11,127.56	11,127.56	11,127.56
ราคาต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.05	0.05	0.05	0.05	0.04	0.04	0.05	0.05	0.05

ที่มา: Bloomberg Terminal ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

ค่ามัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วน P/BV ของบริษัทเทียบเคียง สำหรับงวด 12 เดือนย้อนหลังเท่ากับ 0.72 – 0.80 เท่า ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชีจะได้มูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อยู่ในช่วง 491.35 – 541.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 0.04 – 0.05 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ 0.13 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.08 – 0.09 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 62.59 – 66.03 ของราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี สะท้อนถึงฐานะทางการเงิน ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แผนการดำเนินงาน มูลค่าตลาดของสินทรัพย์บางรายการและเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินใช้อ้างอิง อีกทั้งไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตและแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานธุรกิจในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่ **ไม่เหมาะสม** สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ

## (2) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (Price to Earnings Approach: P/E)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ เป็นการนำกำไรสุทธิของบริษัทฯ 12 เดือนย้อนหลัง (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ถึง 30 กันยายน 2567) คูณกับค่าเฉลี่ยมัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วนส่วนราคาตลาดต่อกำไรสุทธิ (P/E Ratio) ของบริษัท เทียบเคียงข้างต้นในระยะเวลาเฉลี่ย 7 วันย้อนหลังไปจนถึง 360 วันย้อนหลัง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (650.64) ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้ไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ได้

## (3) วิธีอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Enterprise Value to Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization: EV/EBITDA)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ เป็นการนำกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) 12 เดือนย้อนหลัง (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ถึง 30 กันยายน 2567) คูณด้วยค่ามัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EV/EBITDA Ratio) ของบริษัท เทียบเคียงข้างต้นในระยะเวลาเฉลี่ย 7 วันย้อนหลังไปจนถึง 360 วันย้อนหลัง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) ก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ (580.47) ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้ไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ได้

## 5) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ เป็นการประมาณการกระแสเงินสดอิสระสุทธิที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินงานของกิจการ (Free Cash Flow to Firm - FCF) ซึ่งอ้างอิงข้อมูลในอดีตของบริษัทฯ รวมถึงแผนการดำเนินงานธุรกิจในอนาคตที่ได้รับจากผู้บริหาร ประกอบกับการพิจารณาความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้นตามข้อมูลอุตสาหกรรม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 6 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2572 ซึ่งคิดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดเป็นระยะเวลา 5 ปี 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2572 ภายใต้สมมติฐานว่าธุรกิจของบริษัทฯ จะยังคงดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน และใช้มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เพื่อสะท้อนรายได้ในระยะยาว

โดยบริษัทฯ มีการลงทุนใน 3 ธุรกิจ ที่สร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ได้แก่ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจพลังงาน และธุรกิจค้าปลีก (ผลิตภัณฑ์สบู่) ดังนี้

1. การลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างร้อยละ 96.89 ของทุนชำระแล้ว ผ่านทางบริษัท ไทรทัน เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (“TTEC”) และบริษัท ทรานส์ ไทย เรลเวย์ จำกัด (“TTR”) โดยลักษณะสำคัญของการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการงานวิศวกรรมใต้ดิน งานเจาะท่อใต้ดิน (HDD/pipe jacking) งานระบบราง และงานรถไฟ

2. การลงทุนในธุรกิจพลังงานร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ผ่านทาง TTP โดยลักษณะสำคัญของการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับกิจการโรงไฟฟ้าประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ธุรกิจโรงไฟฟ้าไปโอแก๊ส

3. การลงทุนในธุรกิจค้าปลีก (ผลิตภัณฑ์สบู่) ร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ผ่านทางบริษัท ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด (“TRS”) โดยลักษณะสำคัญของการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับกิจการค้าปลีกภายใต้ผลิตภัณฑ์สบู่แบรนด์ตามหลายส์

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสมมติฐานต่าง ๆ ที่มีสาระสำคัญต่อการประเมินมูลค่า โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ย้อนหลัง 3 ปี สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2566 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้หลักมาจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง อีกทั้งบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละกลุ่มธุรกิจมากกว่าร้อยละ 95.00 ส่งผลให้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมต่ำกว่าร้อยละ 5.00 นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มี

การวิเคราะห์บนข้อมูล เอกสาร หลักฐาน ข่าวสารต่าง ๆ ที่เปิดเผยต่อสาธารณะ และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

### สมมติฐานรายได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ของบริษัทฯ โดยกำหนดสมมติฐานตามลักษณะรายได้แต่ละประเภทซึ่งประกอบไปด้วย 1) รายได้งานก่อสร้าง 2) รายได้จากการขาย 3) รายได้เงินอุดหนุนส่วนเพิ่มราคาซื้อไฟฟ้า และ 4) รายได้อื่น ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### 1. รายได้งานก่อสร้าง

รายได้งานก่อสร้าง ประกอบด้วย 1) รายได้งานก่อสร้างจากโครงการเดิมที่มีอยู่ และ 2) รายได้งานก่อสร้างจากโครงการใหม่ โดยมีสมมติฐานในการประมาณการดังต่อไปนี้

##### 1.1. รายได้งานก่อสร้างจากโครงการเดิมที่มีอยู่

บริษัทฯ มีมูลค่าโครงการก่อสร้างที่เหลืออยู่ ตั้งแต่ปี 2567 - 2572 จำนวน 1,802.05 ล้านบาท ซึ่งดำเนินการโดย TTEC จำนวน 1,381.18 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่เป็นงานเกี่ยวกับงานวิศวกรรมใต้ดิน งานเจาะท่อใต้ดิน (HDD/pipe jacking) และ TTR จำนวน 420.87 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่เป็นงานเกี่ยวกับงานระบบราง และงานรถไฟ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรับรู้รายได้ตามประมาณการของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2567 - 2570 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 260.97 ล้านบาท 722.12 ล้านบาท 516.49 ล้านบาท และ 302.48 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการก่อสร้าง (หน่วย: ล้านบาท)	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
<b>TTEC</b>						
1) 2001	1	1	0	0	0	0
2) CSO	1	0	0	0	0	0
3) Sky mansion	1	1	0	0	0	0
4) Windshell	1	0	0	0	0	0
5) ITD	1	1	0	0	0	0
6) 2211	1	0	0	0	0	0
7) 2303	1	0	0	0	0	0
8) 2401	1	0	0	0	0	0
9) MWA	0	1	1	1	0	0
10) HDD P3	0	1	1	1	0	0
<b>TTR</b>						
1) ST8	1	1	0	0	0	0
2) Shino Hydro	1	0	0	0	0	0
3) ARL maintenance	1	1	0	0	0	0
4) HSR NE (Thai - Chinese)	1	1	0	0	0	0
<b>รวมโครงการก่อสร้าง</b>	<b>260.97</b>	<b>722.12</b>	<b>516.49</b>	<b>302.48</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ที่มา: ประมาณการของบริษัทฯ

หมายเหตุ: 1 หมายถึง มีการรับรู้รายได้ของโครงการในปีนั้น ๆ  
0 หมายถึง ไม่มีการรับรู้รายได้ของโครงการในปีนั้น ๆ

## 1.2. รายได้งานก่อสร้างจากโครงการใหม่

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการมูลค่างานก่อสร้างจากโครงการใหม่ โดยอ้างอิงจากประมาณการมูลค่าการลงทุนก่อสร้างของภาครัฐและภาคเอกชน จากบทวิเคราะห์แนวโน้มของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างของวิจัยกรุงศรี เปิดเผยเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2567 โดยคาดว่า มูลค่าก่อสร้างภาครัฐจะขยายตัวร้อยละ 3.50 - 4.00 ต่อปี ด้วยปัจจัยขับเคลื่อนที่สำคัญ ได้แก่ การลงทุนโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ โดยเฉพาะโครงการที่เกี่ยวข้องกับเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridors: EEC) ภายใต้การเร่งดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการด้านการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ของประเทศไทยปี 2566 - 2570 ขณะที่มูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาคเอกชนทั้งที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ มีแนวโน้มทยอยฟื้นตัว โดยจะขยายตัวร้อยละ 3.00 - 3.50 ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดสมมติฐานให้มูลค่าการลงทุนก่อสร้างของภาครัฐและภาคเอกชน มีอัตราเติบโตเท่ากับอัตราการเติบโตขั้นต่ำที่ประมาณการโดยวิจัยกรุงศรี ตามหลักความระมัดระวังในการประเมิน (conservative approach) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.50 และ 3.00 ตามลำดับ

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการอัตราการเข้าร่วมประมูลโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ โดยอ้างอิงอัตราการเข้าร่วมประมูลโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ ย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 - 2566 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 1.48 0.29 และ 0.05 โดยกำหนดสมมติฐานให้บริษัทฯ มีอัตราการเข้าร่วมประมูลโครงการปรับเพิ่มสูงขึ้นเท่ากับค่าเฉลี่ยของอัตราการเข้าร่วมประมูลโครงการย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 - 2566 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 0.61 ในปี 2570 เป็นต้นไป เนื่องจากเป็นปีที่บริษัทฯ รับรู้รายได้ของโครงการก่อสร้างเดิมที่มีอยู่ทั้งหมดแล้ว อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการอัตราการชนะประมูลโครงการก่อสร้าง โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของอัตราการชนะประมูลโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ ย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 - 2566 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 16.73 คงที่ตลอดปีประมาณการ โดยรับรู้เป็นรายได้ก่อสร้างในแต่ละปีตามอายุสัญญาเฉลี่ย ซึ่งเท่ากับ 3 ปี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
มูลค่าการลงทุนของภาครัฐ	802,200.00	801,600.00	784,300.00	811,750.50	840,161.77	869,567.43	900,002.29	931,502.37	964,104.95
มูลค่าการลงทุนของภาคเอกชน	559,900.00	567,000.00	589,400.00	607,082.00	625,294.46	644,053.29	663,374.89	683,276.14	703,774.42
<b>รวมมูลค่าการลงทุนของภาครัฐและเอกชน</b>	<b>1,362,100.00</b>	<b>1,368,600.00</b>	<b>1,373,700.00</b>	<b>1,418,832.50</b>	<b>1,465,456.23</b>	<b>1,513,620.72</b>	<b>1,563,377.18</b>	<b>1,614,778.51</b>	<b>1,667,879.38</b>
อัตราการเข้าร่วมประมูลโครงการ	1.48%	0.29%	0.05%	0.00%	0.11%	0.26%	0.61%	0.61%	0.17%
อัตราการชนะการประมูลโครงการ	13.06%	15.84%	21.29%	16.73%	16.73%	16.73%	16.73%	16.73%	16.73%
<b>มูลค่าโครงการที่ชนะการประมูล</b>	<b>2,635.21</b>	<b>625.69</b>	<b>136.37</b>	<b>0.00</b>	<b>268.69</b>	<b>652.32</b>	<b>1,583.69</b>	<b>1,635.76</b>	<b>1,689.55</b>

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### สรุปประมาณการรายได้งานก่อสร้าง

หน่วย: ล้านบาท	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
รายได้งานก่อสร้างจากโครงการเดิมที่มีอยู่	537.14	602.82	646.86	260.97	722.12	516.49	302.48	0	0
รายได้งานก่อสร้างจากโครงการใหม่	0	0	0	0.00	89.56	307.00	834.90	1,290.59	1,636.33
<b>รวมรายได้งานก่อสร้าง</b>	<b>537.14</b>	<b>602.82</b>	<b>646.86</b>	<b>260.97</b>	<b>811.68</b>	<b>823.49</b>	<b>1,137.37</b>	<b>1,290.59</b>	<b>1,636.33</b>

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## 2. รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายประกอบด้วย 1) รายได้จากการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า 2) รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์สบู่ โดยมีสมมติฐานในการประมาณการดังต่อไปนี้

### 2.1. รายได้จากการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า

บริษัท ไทรทัน พาวเวอร์ จำกัด (“TTP”) เป็นผู้ดำเนินการเข้าไปลงทุนซื้อหุ้นในธุรกิจโรงไฟฟ้าไบโอแก๊สของบริษัท โรงไฟฟ้า หนองรี จำกัด (“NRPP”) ซึ่งมีขนาดกำลังผลิตกระแสไฟฟ้าตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระหว่างโรงไฟฟ้าและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (“กฟภ.”) จำนวน 3.00 เมกกะวัตต์ และบริษัท อัครวัฒน์ พลังงานพืชหมุนเวียน จำกัด (“AKW”) มีขนาดกำลังผลิตกระแสไฟฟ้าตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระหว่างโรงไฟฟ้าและกฟภ. จำนวน 4.9 เมกกะวัตต์ โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$\text{รายได้จากการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า} = \text{อัตราค่าไฟฟ้า} \times \text{ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง}$$

โดยที่

อัตราค่าไฟฟ้า = ประเมินการจากผลรวมระหว่างอัตราฐาน (Base rate) และ  $F_t$  (บาท/kWh) ซึ่งอ้างอิงจากประกาศอัตราค่าไฟฟ้าฐาน และค่าไฟฟ้าตามสูตรการปรับอัตราค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ ( $F_t$ ) โดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค และการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

อัตราฐาน (Base rate) ช่วงเวลา peak สำหรับขายส่ง เท่ากับ 4.22 บาท/kWh

อัตราฐาน (Base rate) ช่วงเวลา off-peak สำหรับขายส่ง เท่ากับ 2.36 บาท/kWh

$F_t$  ช่วงเวลา peak และ off-peak สำหรับขายส่ง เท่ากับ 0.42 บาท/kWh

อัตราฐาน (Base rate) ช่วงเวลา peak สำหรับขายปลีก เท่ากับ 4.18 บาท/kWh

อัตราฐาน (Base rate) ช่วงเวลา off-peak สำหรับขายปลีก เท่ากับ 2.60 บาท/kWh

$F_t$  ช่วงเวลา peak และ off-peak สำหรับขายปลีก เท่ากับ 0.40 บาท/kWh

ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง = ประเมินการจากกำลังการผลิตไฟฟ้าตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระหว่างโรงไฟฟ้าและกฟภ. คูณกับอัตราที่ผลิตได้จริง (Load Factor) ซึ่งอ้างอิงจากอัตราที่ผลิตได้จริงในอดีตย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 รวมถึงแผนการซ่อมบำรุงของบริษัทฯ

หน่วย: ล้านบาท	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
<b>NRPP</b>									
<b>1. รายได้จากการจำหน่ายไฟฟ้าให้แกักฟล.</b>	<b>26.47</b>	<b>14.60</b>	<b>21.36</b>	<b>23.15</b>	<b>22.96</b>	<b>22.78</b>	<b>22.60</b>	<b>34.18</b>	<b>33.91</b>
อัตราค่าไฟฟ้า <sub>peak</sub> (บาท/kWh)	3.87	4.29	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง <sub>peak</sub> (kWh)	3,591,136.00	1,936,993.00	2,461,200.00	2,754,921.67	2,732,882.30	2,711,019.24	2,689,331.08	3,591,136.00	3,562,406.91
อัตราค่าไฟฟ้า <sub>off-peak</sub> (บาท/kWh)	2.00	2.42	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง <sub>off-peak</sub> (kWh)	6,293,265.00	2,602,667.00	3,565,380.00	3,721,627.63	3,691,854.61	3,662,319.77	3,633,021.21	6,293,265.00	6,242,918.88
<b>2. รายได้จากการจำหน่ายไฟฟ้าเพื่อใช้ภายใน</b>	<b>0.76</b>	<b>1.96</b>	<b>0.74</b>	<b>1.15</b>	<b>1.15</b>	<b>1.14</b>	<b>1.13</b>	<b>1.95</b>	<b>1.94</b>
อัตราค่าไฟฟ้า <sub>peak</sub> (บาท/kWh)	4.03	4.60	5.31	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง <sub>peak</sub> (kWh)	86,982.00	194,429.00	54,420.00	111,943.67	111,048.12	110,159.73	109,278.45	194,429.00	192,873.57
อัตราค่าไฟฟ้า <sub>off-peak</sub> (บาท/kWh)	2.45	3.02	3.73	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง <sub>off-peak</sub> (kWh)	167,538.00	353,551.00	120,240.00	213,776.34	212,066.13	210,369.60	208,686.64	353,551.00	350,722.60
<b>รวมรายได้จากการจำหน่ายไฟฟ้าของ NRPP</b>	<b>27.23</b>	<b>16.57</b>	<b>22.10</b>	<b>24.30</b>	<b>24.11</b>	<b>23.92</b>	<b>23.72</b>	<b>36.14</b>	<b>35.85</b>
<b>AKW</b>									
<b>1. รายได้จากการจำหน่ายไฟฟ้าให้แกักฟล.</b>	<b>31.99</b>	<b>51.72</b>	<b>57.89</b>	<b>51.95</b>	<b>51.53</b>	<b>51.12</b>	<b>50.71</b>	<b>56.93</b>	<b>56.48</b>
อัตราค่าไฟฟ้า <sub>peak</sub> (บาท/kWh)	3.87	4.35	4.90	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง <sub>peak</sub> (kWh)	4,903,608.00	6,910,762.00	7,033,280.00	5,906,720.00	5,859,466.24	5,812,590.51	5,766,089.79	7,033,280.00	6,977,013.76
อัตราค่าไฟฟ้า <sub>off-peak</sub> (บาท/kWh)	2.00	2.48	3.03	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง <sub>off-peak</sub> (kWh)	6,514,677.00	8,722,243.00	7,723,760.00	8,811,360.00	8,740,869.12	8,670,942.17	8,601,574.63	8,722,243.00	8,652,465.06
<b>2. รายได้จากการจำหน่ายไฟฟ้าเพื่อใช้ภายใน</b>	<b>1.87</b>	<b>1.08</b>	<b>1.19</b>	<b>1.44</b>	<b>1.42</b>	<b>1.41</b>	<b>1.40</b>	<b>1.74</b>	<b>1.73</b>
อัตราค่าไฟฟ้า <sub>peak</sub> (บาท/kWh)	4.03	4.61	5.21	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง <sub>peak</sub> (kWh)	188,167.00	89,434.00	86,320.00	121,307.00	120,336.55	119,373.86	118,418.86	188,167.00	186,661.67
อัตราค่าไฟฟ้า <sub>off-peak</sub> (บาท/kWh)	2.45	3.03	3.63	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง <sub>off-peak</sub> (kWh)	454,000.00	221,686.00	203,600.00	293,095.33	290,750.57	288,424.57	286,117.17	293,095.33	290,750.57
<b>รวมรายได้จากการจำหน่ายไฟฟ้าของ AKW</b>	<b>33.86</b>	<b>52.80</b>	<b>59.08</b>	<b>53.38</b>	<b>52.95</b>	<b>52.53</b>	<b>52.11</b>	<b>58.68</b>	<b>58.21</b>

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ



## 2.2. รายได้จากการขายสูญ

เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์สูญตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมา ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการยอดขายสูญ โดยกำหนดสมมติฐานปริมาณการขาย ในปี 2567 - 2572 ให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 5.30 โดยอ้างอิงจากอัตราการเติบโตของมูลค่าตลาดของอุตสาหกรรมสุบู่ในประเทศไทยในอดีตย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2562 - 2566 (ข้อมูลจากสายงานวิจัยธุรกิจ กลุ่มกลยุทธ์และนวัตกรรม ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)) อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จำแนกช่องทางการขายออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1) ช่องทางออนไลน์ (Online) และ 2) ช่องทางหน้าร้าน (Offline) เนื่องจากมีราคาขายเฉลี่ยต่อชิ้นที่แตกต่างกัน โดยประมาณการสัดส่วนการขายของแต่ละช่องทางการขายตามแผนการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นจริงในปี 2567

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีกำหนดสมมติฐานการเติบโตของราคาขายเฉลี่ยต่อชิ้น ให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่อยู่ในช่วงระหว่าง ร้อยละ 1.00 - 3.00 ตามเป้าหมายนโยบายการเงินสำหรับระยะปานกลาง ณ ปี 2567 จากธนาคารแห่งประเทศไทย (“ค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป”) อีกทั้งได้ประมาณการส่วนลดจ่าย โดยอ้างอิงสัดส่วนของส่วนลดจ่ายต่อรายได้จากการขายที่เกิดขึ้นในปี 2567 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 12.51 ตลอดปีประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	2564 <sup>1/</sup>	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572
<b>ปริมาณการขายสูญ (ชิ้น)</b>		<b>389,910</b>	<b>1,492,187</b>	<b>1,571,324</b>	<b>1,654,658</b>	<b>1,742,411</b>	<b>1,834,818</b>	<b>1,932,126</b>	<b>2,034,595</b>
ช่องทางออนไลน์ (Online)		55,312	87,924	392,831	661,863	696,964	733,927	772,850	813,838
ช่องทางหน้าร้าน (Offline)		334,598	1,404,263	1,178,493	992,795	1,045,447	1,100,891	1,159,276	1,220,757
<b>สัดส่วนปริมาณการขายสูญ (ร้อยละ)</b>		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
ช่องทางออนไลน์ (Online)		14.19	5.89	25.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
ช่องทางหน้าร้าน (Offline)		85.81	94.11	75.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
<b>ราคาขายเฉลี่ยต่อชิ้น (บาทต่อชิ้น)</b>		<b>51.31</b>	<b>26.75</b>	<b>49.58</b>	<b>61.60</b>	<b>62.83</b>	<b>64.09</b>	<b>65.37</b>	<b>66.68</b>
ช่องทางออนไลน์ (Online)		121.22	111.07	118.47	120.84	123.25	125.72	128.23	130.80
ช่องทางหน้าร้าน (Offline)		39.82	30.90	36.07	36.79	37.53	38.28	39.04	39.82
<b>รายได้จากการขายสูญ (ล้านบาท)</b>		<b>20.01</b>	<b>39.92</b>	<b>77.90</b>	<b>101.93</b>	<b>109.48</b>	<b>117.59</b>	<b>126.30</b>	<b>135.66</b>
ช่องทางออนไลน์ (Online)		6.70	9.77	46.54	79.98	85.90	92.27	99.11	106.45
ช่องทางหน้าร้าน (Offline)		13.32	43.39	42.51	36.52	39.23	42.14	45.26	48.61
ส่วนลดจ่าย (Discount)		(0.02)	(13.24)	(11.14)	(14.58)	(15.66)	(16.82)	(18.06)	(19.40)

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2565 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ ยังไม่มีการเริ่มดำเนินธุรกิจขายสูญ ในปี 2564

### 3. รายได้เงินอุดหนุนส่วนเพิ่มราคาซื้อไฟฟ้า

โรงไฟฟ้า NRPP ได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลซึ่งระบุในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระหว่างโรงไฟฟ้าและกฟผ. ได้แก่ ส่วนเพิ่มราคาซื้อไฟฟ้า (Adder) ในอัตราร้อยละ 0.30 บาท ต่อกิโลวัตต์-ชั่วโมง เป็นระยะเวลาทั้งหมด 7 ปี นับแต่วันเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) กล่าวคือ วันที่ 29 มิถุนายน 2561 ถึง วันที่ 29 มิถุนายน 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
อัตราส่วนเพิ่มราคาซื้อไฟฟ้า (Adder) (บาท/kWh)	0.29	0.26	0.29	0.30	0.15	0.00	0.00	0.00	0.00
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง (kWh)	10,138,921.00	5,087,640.01	6,201,240.00	6,802,269.30	6,747,851.15	6,693,868.34	6,640,317.39	10,432,381.01	10,348,921.96
รายได้เงินอุดหนุนส่วนเพิ่มราคาซื้อไฟฟ้า	2.97	1.31	1.81	2.04	1.01	0.00	0.00	0.00	0.00

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### 4. รายได้อื่น

รายได้อื่น เช่น รายได้จากกาให้เช่าพื้นที่และบริการ รายได้จากการขายวัสดุสิ้นเปลือง และ รายได้จากการให้เช่าเครื่องจักร เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานประมาณการรายได้อื่น ตั้งแต่ปี 2567 - 2572 เท่ากับค่าเฉลี่ยของรายได้อื่นย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 - 2566 และกำหนดให้รายได้จากการให้เช่ามีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป

### สรุปประมาณการรายได้

หน่วย: ล้านบาท	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
(1) รายได้งานก่อสร้าง	537.14	602.82	646.86	260.97	811.68	823.49	1,137.37	1,290.59	1,636.33
(2) รายได้จากการขาย	61.09	88.98	121.22	155.59	178.99	185.93	193.43	221.12	229.72
(3) รายได้เงินอุดหนุนส่วนเพิ่มราคาซื้อไฟฟ้า	2.97	1.31	1.81	2.04	1.01	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) รายได้อื่น	82.74	135.97	16.88	96.95 <sup>1/</sup>	36.92	37.56	38.21	38.86	39.54
(1) + (2) + (3) + (4) รวมรายได้	683.94	829.08	786.77	515.55	1,028.61	1,046.97	1,369.01	1,550.57	1,905.59

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ในปี 2567 จำนวน 60.65 ล้านบาท

### สมมติฐานต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) ต้นทุนงานก่อสร้าง 2) ต้นทุนขาย 3) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และ 4) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยมีสมมติฐานในการประมาณการดังต่อไปนี้

## 1. ต้นทุนงานก่อสร้าง

ต้นทุนงานก่อสร้าง ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ค่าบริการก่อสร้าง ต้นทุนงานสั่งทำ และค่าวัสดุสิ้นเปลือง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานต้นทุนงานก่อสร้างในปี 2567 โดยอ้างอิงสัดส่วนต้นทุนงานก่อสร้างต่อรายได้งานก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงในปี 2567 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 108.31 และประมาณการต้นทุนงานก่อสร้างในปี 2568 เป็นต้นไป โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยสัดส่วนต้นทุนงานก่อสร้างต่อรายได้งานก่อสร้าง ย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 โดยไม่นำรายการที่ไม่ใช่รายการปกติ (Outlier data) ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 มาพิจารณา ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 89.14 คงที่ตลอดปีประมาณการ

	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
รายได้งานก่อสร้าง (ล้านบาท)	537.14	602.82	646.86	260.97	811.68	823.49	1,137.37	1,290.59	1,636.33
สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้งานก่อสร้าง (ร้อยละ)	(130.83) <sup>1/</sup>	(91.96)	(92.95)	(150.06) <sup>2/</sup>	(89.14)	(89.14)	(89.14)	(89.14)	(89.14)
ต้นทุนงานก่อสร้าง (ล้านบาท)	<b>702.73</b>	<b>554.34</b>	<b>601.28</b>	<b>391.62</b>	<b>723.52</b>	<b>734.05</b>	<b>1,013.85</b>	<b>1,150.42</b>	<b>1,458.62</b>

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ ต้นทุนงานก่อสร้างสูงในปี 2564 เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนงานสั่งทำต่อรายได้ก่อสร้าง เท่ากับร้อยละ 80.12

2/ ต้นทุนงานก่อสร้างสูงในปี 2567 เนื่องจากบริษัทฯ มีค่าเผื่อจากการด้อยค่าของโครงการก่อสร้างระบบรวบรวมน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียธนบุรี สัญญา 3 ในปี 2567

## 2. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขาย ประกอบด้วย 1) ต้นทุนขายไฟฟ้า และ 2) ต้นทุนขายสุญ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 2.1. ต้นทุนขายไฟฟ้า

ต้นทุนขายไฟฟ้า ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าน้ำกากส่า ค่าการดำเนินงานและการบำรุงรักษา (Operation and Maintenance Contract: O&M) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนด สมมติฐานต้นทุนค่าน้ำกากส่า โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยอัตราการใช้น้ำกากส่าต่อการผลิตไฟฟ้าหนึ่งกิโลวัตต์-ชั่วโมงย้อนหลัง 2 ปี ตั้งแต่ปี 2565 – 2566 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.01 ต้นตอกิโลวัตต์-ชั่วโมง คงที่ตลอดปี ประมาณการ และกำหนดให้ราคาซื้อน้ำกากส่าของโรงไฟฟ้า NRPP และ AKW มีค่าเท่ากับราคาเฉลี่ยต่อตันย้อนหลัง 2 ปี ตั้งแต่ปี 2565 – 2566 ซึ่งเท่ากับ 18.61 บาทต่อตัน และ 36.15 บาทต่อตัน ตามลำดับ และกำหนดให้ราคาซื้อน้ำกากส่า มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป

นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าการดำเนินงานและการบำรุงรักษา และต้นทุนขายไฟฟ้าอื่น ๆ ของ NRPP และ AKW โดยอ้างอิงต้นทุนจากปี 2566 ซึ่งเท่ากับ 22.04 ล้านบาท และ 30.54 ล้านบาท ตามลำดับ และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2564A <sup>1/</sup>	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
<b>NRPP</b>									
ค่าน้ำกากส่า (ล้านบาท) (3) x (4)	5.22	1.16	1.56	1.30	1.58	1.60	1.62	2.59	2.37
(1) ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	10,138,921	5,087,640.01	6,201,240.00	6,802,269.30	6,747,851.15	6,693,868.34	6,640,317.39	10,432,381.01	10,348,921.96
(2) อัตราการใช้ค่าน้ำกากส่า (ต้นตอกิโลวัตต์-ชั่วโมง)	ไม่มีข้อมูล	0.02	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
(1) x (2) = (3) ปริมาณน้ำกากส่าที่ใช้ (ตัน)	ไม่มีข้อมูล	88,490.00	57,754.00	69,724.00	83,125.74	82,460.74	81,801.05	128,514.90	127,486.78
(4) ราคาน้ำกากส่าต่อตัน (บาทต่อตัน)	ไม่มีข้อมูล	13.15	26.99	18.61	18.99	19.37	19.75	20.15	18.61
ค่าการดำเนินงานและการบำรุงรักษา	25.14	12.96	3.83 <sup>2/</sup>	3.91	3.99	4.07	4.15	4.23	4.32
ต้นทุนขายไฟฟ้าอื่น	6.54	8.90	18.84 <sup>2/</sup>	18.57	18.94	19.32	19.71	20.10	20.51
ต้นทุนขายไฟฟ้ารวมของ NRPP	36.90	23.02	24.23	23.78	24.51	24.99	25.48	26.93	27.20
<b>AKW</b>									
ค่าน้ำกากส่า (ล้านบาท) (3) x (4)	4.99	7.52	2.25	5.19	4.96	5.02	5.08	5.70	5.22
(1) ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	12,060,452	15,944,125.01	15,046,960.00	15,132,482.34	15,011,422.48	14,891,331.10	14,772,200.45	16,236,785.34	16,106,891.06

หน่วย: ล้านบาท	2564A <sup>1/</sup>	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
(2) อัตราการใช้ไฟฟ้า (ตันต่อกิโลวัตต์-ชั่วโมง)	ไม่มีข้อมูล	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
(1)X (2) = (3) ปริมาณน้ำที่ผลิตได้ (ตัน)	ไม่มีข้อมูล	143,935.00	126,210.00	143,628.00	134,635.32	133,558.24	132,489.77	145,625.43	144,460.42
(4) ราคาไฟฟ้าต่อตัน (บาทต่อตัน)	ไม่มีข้อมูล	52.24	17.80	36.15	36.87	37.61	38.36	39.13	36.15
ค่าการดำเนินงานและการบำรุงรักษา	32.31	17.59	4.36 <sup>2/</sup>	4.44	4.53	4.62	4.71	4.81	4.91
ต้นทุนขายไฟฟ้าอื่น	8.90	15.01	25.48 <sup>2/</sup>	26.71	27.24	27.79	28.34	28.91	29.49
ต้นทุนขายไฟฟ้ารวมของ AKW	46.20	40.12	32.08	36.34	36.74	37.43	38.14	39.42	39.61

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ ในปี 2564 บริษัทฯ มีข้อจำกัดด้านข้อมูลการใช้ไฟฟ้าของโรงไฟฟ้า NRPP และ AKW

2/ ตั้งแต่ปี 2566 บริษัทฯ ปรับปรุงการดำเนินงานและการบำรุงรักษา (O&M) เหลือเพียงการจ้างการดำเนินงาน และบริษัทฯ ดำเนินการบำรุงรักษาเอง เพื่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานของโรงไฟฟ้าที่ติดตั้ง

## 2.2. ต้นทุนขายสูญ

ต้นทุนขายสูญ ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ต้นทุนสินค้าเพื่อขาย ต้นทุนสินค้าฝากขาย ค่าใช้จ่ายในการผลิต โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานต้นทุนขายสูญในปี 2567 โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยต้นทุนขายสูญต่อชิ้นที่เกิดขึ้นจริงในปี 2567 ซึ่งเท่ากับ 16.92 บาทต่อชิ้น และประมาณการต้นทุนขายสูญตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยต้นทุนขายสูญต่อชิ้น ตั้งแต่ปี 2565 – 2567 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 17.16 บาทต่อชิ้น และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป

หน่วย: ล้านบาท	2564 <sup>1/</sup>	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572
ปริมาณการขายสูญ (ชิ้น)		389,910	1,492,187	1,571,324	1,654,658	1,742,411	1,834,818	1,932,126	2,034,595
ต้นทุนขายสูญต่อชิ้น (บาท)		20.14	14.42	16.92	17.50	17.85	18.21	18.58	18.95
ต้นทุนขายสูญ (ล้านบาท)		7.85	21.52	26.58	28.96	31.11	33.41	35.89	38.55

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2565 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ ยังไม่มีการเริ่มดำเนินธุรกิจขายสูญ ในปี 2564

### 3. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสบู่

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสบู่ จำแนกเป็น 1) ต้นทุนในการจัดจำหน่ายผัสดิบ ได้แก่ ค่าโฆษณา ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย และ ค่าวัสดุสิ้นเปลืองทางการขายและการตลาด และ 2) ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสบู่ที่ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานขาย และ ค่าบริการจัดหานักแสดง

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานต้นทุนในการจัดจำหน่ายผัสดิบ ให้อ้างอิงค่าเฉลี่ยสัดส่วนต้นทุนในการจัดจำหน่ายผัสดิบต่อรายได้ขายสบู่ ย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2565 – 2567 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 37.07 คงที่ตลอดปีประมาณการ และกำหนดสมมติฐานต้นทุนในการจัดจำหน่ายสบู่ที่ได้จากปี 2567 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานขาย มีค่าเท่ากับ 4.05 ล้านบาท และกำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานขายมีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 3.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยระหว่างประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับผลประโยชน์พนักงานในหมายเหตุในงบการเงินของบริษัทฯ ปี 2566 อยู่ระหว่างร้อยละ 1.00 – 5.00 และค่าบริการจัดหานักแสดง ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.21 ล้านบาท และกำหนดให้ค่าบริการจัดหานักแสดงมีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2564 <sup>1/</sup>	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572
รายได้ขายสบู่ (ล้านบาท)		20.01	39.92	77.90	101.93	109.48	117.59	126.30	135.66
สัดส่วนต้นทุนในการจัดจำหน่ายผัสดิบต่อรายได้ขายสบู่ (ร้อยละ)		120.94	67.37	38.68	37.07	37.07	37.07	37.07	37.07
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายผัสดิบ (ล้านบาท)		24.20	26.89	30.13	37.79	40.59	43.60	46.83	50.30
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานขาย (ล้านบาท)		4.25	4.81	4.05	4.25	4.46	4.69	4.92	5.17
ค่าบริการจัดหานักแสดง (ล้านบาท)		0.24	0.84	0.21	0.22	0.22	0.23	0.23	0.24
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสบู่ (ล้านบาท)		4.49	5.65	4.26	4.47	4.69	4.91	5.15	5.40

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2565 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ ยังไม่มีการเริ่มดำเนินธุรกิจขายสบู่ ในปี 2564

#### 4. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงาน ค่าธรรมเนียม ค่าที่ปรึกษา ค่าเช่า ค่าอุปโภคบริโภค ค่าวัสดุใช้สิ้นเปลือง ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซมอุปกรณ์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารจากปี 2567 โดยหักรายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะโครงการ ค่านายหน้าจากการขายสินทรัพย์ครั้งเดียว เป็นต้น ซึ่งมีค่าเท่ากับ 121.78 ล้านบาท และกำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานมีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 3.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยระหว่างประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับผลประโยชน์พนักงานในหมายเหตุในงบการเงินของบริษัทฯ ปี 2566 อยู่ระหว่างร้อยละ 1.00 – 5.00 และกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท)	137.75	115.90	173.22	143.07	129.04	132.17	141.85	148.17	158.69

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

#### สรุปประมาณการต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
(1) ต้นทุนงานก่อสร้าง	702.73	554.34	601.28	391.62	723.52	734.05	1,013.85	1,150.42	1,458.62
(2) ต้นทุนขาย	83.10	71.00	77.83	86.71	90.21	93.53	97.03	102.23	105.36
(3) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	0.00	28.69	32.55	34.40	42.26	45.27	48.51	51.98	55.70
(4) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	137.75	115.90	173.22	143.07	129.04	132.17	141.85	148.17	158.69
(1) + (2) + (3) + (4)	923.59	769.92	884.89	655.79	985.03	1,005.03	1,301.23	1,452.80	1,778.36
รวมต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	923.59	769.92	884.89	655.79	985.03	1,005.03	1,301.23	1,452.80	1,778.36

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ



## สมมติฐานอื่น

### 1. สมมติฐานค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทฯ โดยอ้างอิงอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ 20.00 เนื่องจากเป็นการสะท้อนอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ประกาศใช้โดยกรมสรรพากร อีกทั้งคำนึงถึงผลประโยชน์ทางภาษี จากการยกยอดผลขาดทุน (Loss Carry Forward) ในอดีตมาคำนวณภาษีเงินได้ในอนาคต

### 2. สมมติฐานเงินทุนหมุนเวียน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสมมติฐานเกี่ยวกับเงินทุนหมุนเวียนโดยอ้างอิงจากระยะเวลาการเก็บหนี้ ระยะเวลาการเก็บสินค้า และระยะเวลาการชำระหนี้ ค่าเฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง ในปี 2564 – 2566 ซึ่งอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนของรายได้ ต้นทุนการขายและบริการ ลูกหนี้การค้า เจ้าหนี้การค้า และสินค้าคงเหลือ ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจก่อสร้างซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการให้ค่าเฉลี่ยของระยะเวลาการเก็บหนี้ ระยะเวลาการเก็บสินค้า และระยะเวลาการชำระหนี้ของบริษัทฯ ระหว่างปี 2567 – 2572 เท่ากับ 84.99 วัน 18.56 วัน 115.59 วัน ตามลำดับ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางเงินทุนหมุนเวียน

	หน่วย	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
ระยะเวลาการเก็บหนี้	วัน	54.60	95.66	104.72	84.99	84.99	84.99	84.99	84.99	84.99
ลูกหนี้การค้า	ล้านบาท	89.93	181.65	220.88	97.47	230.92	235.05	309.88	352.01	434.52
ระยะเวลาการเก็บสินค้า	วัน	15.31	14.44	25.93	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56
สินค้าคงเหลือ	ล้านบาท	35.50	28.42	56.27	26.07	43.53	44.38	58.95	66.34	82.36
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	51.95	111.54	183.28	115.59	115.59	115.59	115.59	115.59	115.59
เจ้าหนี้การค้า	ล้านบาท	120.51	219.44	397.70	162.37	271.08	276.42	367.16	413.16	512.93

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564 – 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### 3. สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุน Capital Expenditure (CAPEX)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสมมติฐานเกี่ยวกับเงินลงทุนของบริษัทฯ ในปี 2567 – 2572 โดยอ้างอิงจากแผนการลงทุนเฉลี่ยในอดีตของบริษัทฯ ย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนึงถึงแผนการลงทุน และแผนการซ่อมบำรุงใหญ่ในอนาคตของบริษัทฯ

หน่วย: ล้านบาท	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
<b>ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</b>									
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	0	5.49	0.64	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	1.23	2.45	1.60	1.76	1.76	1.76	1.76	1.76	1.76
ระบบสาธารณูปโภค	0.00	0.24	0.00	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24
ยานพาหนะ	0	0	0	0	0	0	0	0	0
เครื่องจักร	17.19	6.21	11.39	11.60	11.60	11.60	11.60	17.19	11.60
เครื่องมือและอุปกรณ์	4.66	33.31	29.84	22.60	22.60	22.60	22.60	22.60	22.60
<b>รวม</b>	<b>23.07</b>	<b>47.70</b>	<b>43.47</b>	<b>39.26</b>	<b>39.26</b>	<b>39.26</b>	<b>39.26</b>	<b>44.86</b>	<b>39.26</b>
<b>สินทรัพย์สิทธิการใช้</b>									
ที่ดิน	0	9.87	2.06	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96
อาคาร	0	0.69	0	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
เครื่องจักร	0	0	0	0	0	0	0	0	0
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	0	0.88	0	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
ยานพาหนะ	0	22.04	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77
สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์	0	0	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
<b>รวม</b>	<b>0</b>	<b>33.48</b>	<b>4.30</b>	<b>9.78</b>	<b>9.78</b>	<b>9.78</b>	<b>9.78</b>	<b>9.78</b>	<b>9.78</b>
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุน</b>	<b>23.07</b>	<b>81.18</b>	<b>47.78</b>	<b>49.04</b>	<b>49.04</b>	<b>49.04</b>	<b>49.04</b>	<b>54.63</b>	<b>49.04</b>

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564 – 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

#### 4. สมมติฐานค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้การคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ เป็นอัตราคงที่ตามวิธีเส้นตรง (Straight-line) โดยสมมติฐานค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายแบ่งออกเป็น 1) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์เดิม และ 2) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ใหม่

1) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์เดิม จะถูกคำนวณตามอายุการใช้งานคงเหลือเฉลี่ย (Useful Life) ของสินทรัพย์แต่ละประเภท โดยคำนวณจากมูลค่าทางบัญชีสุทธิ (Net PPE/intangible) ของสินทรัพย์ในแต่ละปี หาดด้วยค่าเสื่อมราคาในปีนั้น ๆ จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อายุการใช้งานคงเหลือในปี 2566 ตัดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละประเภท

2) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ใหม่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอายุการใช้งานตามนโยบายทางบัญชีของบริษัทฯ อ้างอิงอายุการใช้งานรอบบนสุดจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ ปี 2566

รายละเอียดการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสามารถสรุปได้ดังนี้

สินทรัพย์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	อายุการใช้งาน (ปี) <sup>1/</sup>	อายุการใช้งานปี 2566 (ปี) <sup>2/</sup>
<b>ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์</b>		
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	ตามอายุสัญญาเช่า, 20 และ 25	4
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	2 - 5	2
ระบบสาธารณูปโภค	ตามอายุสัญญาเช่า และ 5	4
ยานพาหนะ	5 และ 10	5
เครื่องจักร	5, 15 และ 25	14
เครื่องมือและอุปกรณ์	5	3
<b>สินทรัพย์สิทธิการใช้</b>		
ที่ดิน	3 และ 7.5	2
อาคาร	3	1
เครื่องจักร	2 และ 5	5
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	3	1
ยานพาหนะ	3 และ 5	2
สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3	2

หมายเหตุ: 1/ อายุการใช้งานตามนโยบายทางบัญชีของบริษัทฯ อ้างอิงจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ ปี 2566

2/ อายุการใช้งานคงเหลือเฉลี่ยคำนวณจากมูลค่าทางบัญชีสุทธิ (Net PPE/intangible) ของสินทรัพย์ในแต่ละปี หาดด้วยค่าเสื่อมราคาในปีนั้น ๆ โดยแยกตามแต่ละประเภทของสินทรัพย์ตามหมายเหตุงบการเงิน ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อายุการใช้งานคงเหลือในปี 2566 ตัดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละประเภท ดังนั้นสินทรัพย์บางประเภทจึงมีอายุการใช้งานใช้จริงไม่เท่ากับอายุการใช้งานตามนโยบาย

## 5. อัตราคิดลด (Discount Rate)

ในการกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราต้นทุนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของบริษัทฯ (Weighted Average Cost of Capital: “WACC”) ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยของต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: “Ke”) กับอัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (Cost of Debt: “Kd”) ปรับด้วยผลประโยชน์ทางภาษีจากการจ่ายดอกเบี้ย ถ่วงน้ำหนักด้วยสัดส่วนของส่วนผู้ถือหุ้น (“We”) และหนี้ (“Wd”) โดยมีสูตรการคำนวณดังต่อไปนี้

### การคำนวณหา WACC

$$WACC = Ke \times We + Kd \times (1 - t) \times Wd$$

โดยที่

$$Ke = \text{อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 8.96}$$

$$Kd = \text{อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยจริงย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 เท่ากับร้อยละ 6.70}$$

$$T = \text{ภาษีเงินได้นิติบุคคลซึ่งกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 20.00}$$

$$We = \text{ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 65.92}$$

$$Wd = \text{หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 34.08}$$

### การคำนวณหา Ke

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงคำนวณหา Ke โดยอ้างอิงจาก

$$Ke = Rf + \beta \times (Rm - Rf)$$

โดยที่

Risk Free Rate (Rf) อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลระยะยาวอายุ 15 ปี ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567 มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.69 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้พันธบัตรรัฐบาลระยะยาวอายุ 15 ปี เนื่องจากสะท้อนถึงวงจรธุรกิจ (Business Cycle) โดยเป็นช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะครอบคลุมเหตุการณ์สำคัญต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ โดยทั่วไป ซึ่งธุรกิจจะเข้าสู่ระยะเวลามั่นตัว (Maturity Stage)

Market Return (Rm) อ้างอิงข้อมูลจากผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET Total Return Index: SET TRI Index) ย้อนหลัง 15 ปี (ตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2552 – วันที่ 28 ตุลาคม 2567) มีค่าเท่ากับร้อยละ 8.53

Levered Beta ( $\beta$ ) Leveraged Beta ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ หรือมีรายได้จากการประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นหลัก และเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เฉลี่ยย้อนหลัง 15 ปี (ข้อมูลจาก Bloomberg Terminal) เพื่อใช้ในการคำนวณอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) มีค่าเท่ากับ 1.08 โดยอ้างอิงจาก SRICHA CIVIL และ CNT โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้บริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันเนื่องจากต้องการลดผลกระทบจากโครงสร้างทางการเงินที่แตกต่างและราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีการพิจารณา Levered Beta และโครงสร้างทางการเงินของแต่ละบริษัท โดยปรับปรุง

ให้เป็น Unlevered Beta ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้  $Unlevered\ Beta = Bl / (1 + (1 - t)(D/E))$  หลังจากคำนวณ Unlevered Beta ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการปรับปรุงให้เป็น Adjusted Beta (ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้  $Adjusted\ Beta = Unlevered\ Beta \times (2/3) + (1/3)$ ) ดังรายละเอียดต่อไปนี้

**ตารางสมมติฐาน Beta**

บริษัท	15Y Beta (เท่า)	IBD/E (เท่า)	Tax (ร้อยละ)	Unlevered Beta <sup>1/</sup> (เท่า)	Adjusted Beta <sup>2/</sup> (เท่า)
SRICHA	0.95	0.01	23.12	0.94	0.96
CIVIL	0.87	1.20	19.05	0.44	0.63
CNT	0.98	0.67	21.01	0.64	0.76
<b>ค่ามัธยฐาน</b>					<b>0.76</b>

หมายเหตุ: 1/ Unlevered Beta เป็นการคำนวณเพื่อลดผลกระทบจากโครงสร้างทางการเงินที่แตกต่างกันของแต่ละบริษัท

2/ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับ Unlevered Beta เป็น Adjusted Beta เนื่องจาก Adjusted Beta มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับมูลค่า Beta ของบริษัทในกลุ่มที่มีลักษณะธุรกิจเกี่ยวข้องกับผู้บริโภค พฤติกรรมการบริโภค เนื่องจากบริษัทในกลุ่มดังกล่าวจะมีความผันผวนของค่า Beta สูงตามทฤษฎีวงจรธุรกิจ (Business Cycle) ให้มีความผันผวนน้อยลง (Normalization) เพื่อจะสะท้อนค่า Beta ให้เป็นไปตาม Beta ของสถานะตลาดอิ่มตัว (Market Saturation) ที่จะมีค่า Beta เท่ากับ 1.00

โดยค่ามัธยฐานของ Adjusted Beta ของบริษัทเทียบเคียงมีค่าเท่ากับ 0.76 เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนหนี้สินส่วนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุง Adjusted Beta เป็น Levered Beta เพื่อสะท้อนโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ (ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้  $Levered\ Beta = 0.76 \times (1 + (1 - 20\%) \times (51.70\%))$ ) มีค่าเท่ากับ 1.08

ดังนั้น

$$Ke = 2.69\% + [1.08 \times (8.53\% - 2.69\%)] = 8.96\%$$

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ WACC ตามโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 7.73 อันมีรายละเอียดดังนี้

$$\begin{aligned} WACC &= (8.96\% \times 65.92\%) + [6.70\% \times (1.00 - 20.00\%) \times 34.08\%] \\ &= 7.73\% \end{aligned}$$

## มูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สรุปการประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### ตารางการประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ

	หน่วย	2567F <sup>1/</sup>	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
EBIT x (1- Tax Rate)	ล้านบาท	(144.74)	(63.23)	(54.16)	(18.53)	11.92	34.86
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	ล้านบาท	(20.43)	(42.19)	0.35	1.33	(3.51)	1.24
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	ล้านบาท	25.19	107.77	97.07	87.27	83.84	84.62
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	ล้านบาท	(139.98)	2.35	43.27	70.07	92.25	120.72
เงินลงทุน	ล้านบาท	(12.26)	(49.04)	(49.04)	(49.04)	(54.63)	(49.04)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	ล้านบาท	(12.26)	(49.04)	(49.04)	(49.04)	(54.63)	(49.04)
กระแสเงินสดอิสระสุทธิ	ล้านบาท	(152.24)	(46.69)	(5.77)	21.03	37.62	71.68
อัตราคิดลด (Discount Factor)	ล้านบาท	0.98	0.91	0.85	0.78	0.73	0.68
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	ล้านบาท	(149.43)	(42.54)	(4.88)	16.51	27.41	48.48
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ล้านบาท						1,275.08
มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าสุดท้าย	ล้านบาท						862.35

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ จำนวนกระแสเงินสดนับจากวันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เนื่องจากมีความเชื่อว่าธุรกิจจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องภายหลังจากระยะเวลาการประมาณการ ทั้งนี้ การประมาณการภายหลังจากระยะเวลา 5 ปี อาจทำได้ยาก เนื่องจากการดำเนินธุรกิจอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสภาพเศรษฐกิจที่เติบโตและแผนธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงตามแนวโน้มของเทคโนโลยี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้นำมูลค่าปัจจุบันสุดท้ายมาใช้ประกอบการหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดแต่ละปีเพื่อสะท้อนมูลค่าธุรกิจที่มีการดำเนินกิจการต่อไปอย่างต่อเนื่องหลังจากระยะเวลาการประมาณการ โดยมูลค่าสุดท้ายคือมูลค่ากระแสเงินสดภายหลังจากระยะเวลาประมาณการ โดยมีสูตรคำนวณดังต่อไปนี้

### ตารางการคำนวณมูลค่าสุดท้าย

มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	=	$FCFF \times (1 + G) / (WACC - G) = 1,275.08$ ล้านบาท
Normalized FCFF	=	มูลค่ากระแสเงินสดในปี 2572 เท่ากับ 71.68 ล้านบาท
G - อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate)	=	อัตราการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดต่อปี อย่างต่อเนื่องไปตลอด (Going Concern Basis) กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป
WACC	=	อัตราต้นทุนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินลงทุน เท่ากับร้อยละ 7.73

**ตารางการคำนวณมูลค่าของบริษัทฯ**

	หน่วย	วันที่ 30 กันยายน 2567
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของบริษัทฯ ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2567 – 2572 <sup>1/</sup>	ล้านบาท	(104.45)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของบริษัทฯ ณ ปีสุดท้าย	ล้านบาท	862.35
<b>มูลค่ากิจการของบริษัทฯ (Enterprise Value)</b>	<b>ล้านบาท</b>	<b>757.90</b>
บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด <sup>2/</sup>	ล้านบาท	81.87
หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ย <sup>2/</sup>	ล้านบาท	335.56
หัก: ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม <sup>2/</sup>	ล้านบาท	(30.67)
บวก: การเพิ่มทุนเพื่อการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (TRITN-W6) <sup>3/</sup>	ล้านบาท	0.0006
<b>มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Value)<sup>3/</sup></b>	<b>ล้านบาท</b>	<b>534.88</b>
จำนวนหุ้น	ล้านหุ้น	11,127.56
<b>ราคาต่อหุ้น</b>	<b>บาทต่อหุ้น</b>	<b>0.05</b>

หมายเหตุ : 1/ คำนวณกระแสเงินสดนับจากวันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป

2/ ข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

3/ เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2567 บริษัทฯ ได้มีการประกาศเพิ่มทุน จำนวน 6,000 หุ้น จัดสรรเพื่อการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (TRITN-W6) โดยมีมูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับ 0.10 บาทต่อหุ้น ดังนั้น คิดเป็นการเพิ่มทุนจำนวนทั้งสิ้น 600.00 บาท

มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่คำนวณโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ในกรณีฐานเท่ากับ 534.88 ล้านบาท หรือเท่ากับ 0.05 บาทต่อหุ้น

**การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของ (1) อัตราคิดลด (Discount Rate) และ (2) อัตราการชนะประมูลโครงการก่อสร้าง (Won rate) เนื่องจากโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่มาจากการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยในปี 2564 - 2566 บริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมากกว่าร้อยละ 70.00 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระวิเคราะห์ความอ่อนไหว โดยการปรับเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 3.00 ในทั้งสองปัจจัยดังกล่าว เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าหุ้น โดยช่วงเปลี่ยนแปลง +/- ร้อยละ 3.00 เพียงพอในการครอบคลุมความอ่อนไหวในปัจจัยที่สำคัญของสมมติฐานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในขณะทำการประเมิน เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ เศรษฐกิจประเทศไทย และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งช่วงเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นช่วงความอ่อนไหวที่มีความเป็นไปได้ อันสามารถสรุปสมมติฐานได้ดังต่อไปนี้

**ตารางสมมติฐานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว**

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง	ช่วงเปลี่ยนแปลง
ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC)	+/- 3.00% (WACC เท่ากับ 7.50% – 7.97%)
อัตราการชนะประมูลโครงการก่อสร้าง (Won rate)	+/- 3.00% (Won rate เท่ากับ 16.23% – 17.23%)

จากสมมติฐานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังกล่าว จะได้ผลสรุปการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ โดยสรุปดังนี้

ตารางผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าหุ้น

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง		ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก				
		-3.0%	-1.5%	กรณีฐาน	+1.5%	+3.0%
อัตราชำระหนี้ โครงการก่อสร้าง	-3.0%	0.05	0.05	0.04	0.04	0.04
	-1.5%	0.05	0.05	0.05	0.04	0.04
	กรณีฐาน	0.05	0.05	0.05	0.05	0.04
	+1.5%	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
	+3.0%	0.06	0.05	0.05	0.05	0.05

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่าเมื่อทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อยู่ระหว่าง 444.72 – 633.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ 0.13 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 – 0.09 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 56.22 – 69.26 ของราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิเป็นวิธีที่สะท้อนแผนการดำเนินธุรกิจ ความสามารถในการทำกำไร และแนวโน้มการเติบโต รวมทั้งผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในอนาคต ซึ่งเป็นการประมาณการมาจากรายได้และรายจ่ายของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เห็นว่าสมเหตุสมผล ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ

6) สรุปการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทน – ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าของบริษัทฯ ด้วยวิธีต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้ว โดยสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)	รายละเอียด
1) วิธีมูลค่าตามบัญชี	0.06	วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีเป็นวิธีที่สะท้อนถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แผนการดำเนินงาน มูลค่าตลาดของสินทรัพย์บางรายการและเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินใช้อ้างอิง อีกทั้งไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตและแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ
2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	0.06	วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีเป็นวิธีที่สะท้อนฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่งและปรับปรุงด้วยรายการต่าง ๆ ภายหลังจากวันที่ในงบการเงินใช้อ้างอิง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แผนการดำเนินงาน มูลค่าตลาดของสินทรัพย์บางรายการและเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินใช้อ้างอิง ส่วนปรับปรุงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต อีกทั้งไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตและแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ
3) วิธีราคาหุ้นตามราคาตลาด	0.13 - 0.14	วิธีราคาหุ้นตามราคาตลาด เป็นการสะท้อนมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งตามอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน ซึ่งอาจมีปัจจัยอื่นที่ส่งผลต่อราคาหุ้น ณ ช่วงเวลานั้น ๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สภาพตลาดหุ้น ดอกเบี้ย หรือปัจจัยระยะสั้นอื่น ๆ เป็นต้น อีกทั้ง ไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ
(1) อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	0.04 – 0.05	วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี สะท้อนถึงฐานะทางการเงิน ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง ซึ่ง



วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)	รายละเอียด
		ไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แผนการดำเนินงาน มูลค่าตลาดของสินทรัพย์บางรายการ และเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินใช้อ้างอิง อีกทั้งไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตและแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ
(2) อัตราส่วนราคาต่อกำไร	ไม่สามารถคำนวณได้	อัตราส่วนราคาต่อกำไร เป็นการประเมินโดยพิจารณาอ้างอิงจากกำไรสุทธิต่อหุ้น ย้อนหลัง 12 เดือนล่าสุด โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (650.64) ล้านบาท ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้ไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ได้
(3) อัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	ไม่สามารถคำนวณได้	วิธีอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเป็นการประเมินมูลค่ากิจการของกลุ่มบริษัทย่อย โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของวิธี อัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) ก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ (580.47) ล้านบาท ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้ไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ได้
5) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	0.04 – 0.06	วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (DCF) เป็นวิธีที่สะท้อนแผนการค้าเงินธุรกิจ และความสามารถในการทำกำไร รวมทั้งผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในอนาคต ซึ่งเป็นการประมาณการมาจากรายได้และรายจ่ายของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เห็นว่าสมเหตุสมผล ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ได้

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาได้ว่า วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้แก่ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนแผนการค้าเงินธุรกิจ และความสามารถในการทำกำไร รวมทั้งผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในอนาคต ซึ่งเป็นการประมาณการมาจากรายได้และรายจ่ายของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เห็นว่าสมเหตุสมผล ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อยู่ระหว่าง 444.72 – 633.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ 0.13 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 – 0.09 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 56.22 – 69.26 ของราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ นอกจากนี้ ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ 0.13 บาทต่อหุ้น อยู่ระหว่างมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยวิธีราคาหุ้นตามราคาตลาด ระหว่าง 0.13 - 0.14 บาทต่อหุ้น

## 8. ความคุ้มค่าของโครงการฯ

ภายหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทภายหลังการทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ โดยโครงการดังกล่าวจะเป็นโครงการที่ใช้พลังงานบริสุทธิ์ในการดำเนินงานเป็นแห่งแรกของโลก รวมถึงดำเนินงานด้วยการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย และเน้นการสร้างถิ่นที่อยู่ใกล้เคียงกับถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติให้แก่สัตว์และพรรณไม้ที่หลากหลาย ได้แก่ สัตว์ป่า เช่น ยีราฟในบริเวณ Haven Sanctuary และสัตว์ปีกในบริเวณ Haven Aviaries อีกทั้งมีฟาร์มขนาดเล็ก สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง และสวนดอกไม้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมอบความเพลิดเพลิน ความรู้ และการตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมให้แก่ผู้เข้าชมที่จะสามารถเดินสำรวจ ชิมม้าหรือจักรยาน หรือใช้ยานพาหนะอื่น ๆ เช่น รถราง และเรือ เพื่อสัมผัสธรรมชาติในโครงการได้อย่างใกล้ชิด รวมถึงสามารถผ่อนคลายและรับประทานอาหารในร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิกมีรายละเอียดดังนี้

### 8.1 รายละเอียดโครงการฯ

#### 1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการฯ

<b>ประเภทธุรกิจ</b>	ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment)
<b>ที่ตั้ง</b>	ถ.สายสัดหีบ-ฉะเชิงเทรา หรือทางหลวงหมายเลข 331 ต.หนองปรือ อ.พนสนิมคม จ.ชลบุรี
<b>ภาพรวมของโครงการ</b>	โครงการ The Haven เป็นปาร์คเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ แห่งแรกของโลกที่ขับเคลื่อนด้วยพลังงานบริสุทธิ์ มุ่งเน้นการดำเนินงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยใช้พลังงานหมุนเวียนและมีการจัดการน้ำและของเสียอย่างยั่งยืน โครงการนี้ออกแบบพื้นที่ให้คล้ายคลึงกับถิ่นที่อยู่อาศัยตามธรรมชาติ เพื่อรองรับสัตว์และพรรณไม้หลากหลายชนิด เช่น ยีราฟในพื้นที่ Haven Sanctuary และนกหลากหลายสายพันธุ์ รวมถึงนกหายากในบริเวณ Haven Aviaries นอกจากนี้ยังมีฟาร์มขนาดเล็ก สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง และสวนดอกไม้ เพื่อสร้างประสบการณ์แก่ผู้เข้าชมทั้งเด็กและผู้ใหญ่ The Haven ตั้งเป้าเป็นจุดหมายปลายทางแห่งใหม่ที่นำเสนอความเพลิดเพลิน ความรู้ และสร้างความตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อม ผู้เข้าชมสามารถสำรวจพื้นที่ผ่านกิจกรรมต่างๆ เช่น การเดินชมธรรมชาติ การชิมม้า ชีจักรยาน รวมถึงการใช้ยานพาหนะที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น รถรางและเรือ นอกจากนี้ ผู้เข้าชมยังสามารถผ่อนคลายและรับประทานอาหารในร้านอาหารและร้านกาแฟที่จัดเตรียมไว้ โดยโครงการฯ มุ่งเน้นในการยกระดับประสบการณ์ของผู้เยี่ยมชมด้วยการผสมผสานความงามของสถาปัตยกรรมที่ประณีตเข้ากับการจัดแสดงสัตว์อย่างนกสายพันธุ์หายากจำนวนมาก ซึ่งจะสร้างความตื่นตาตื่นใจให้แก่ผู้เยี่ยมชมทุกกลุ่ม
<b>มูลค่าเงินลงทุน</b>	ไม่เกิน 2,289,999,999.71 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ประกอบด้วย ที่ดิน ประมาณ 1,399,999,999.71 บาท และค่าพัฒนาโครงการ รวมถึงประมาณสำรอง (Contingency Budget) และค่าใช้จ่ายช่วงแรก ประมาณ 890,000,000 บาท <sup>1/</sup> โดยภายหลังจากโครงการฯ ดำเนินการก่อสร้างเสร็จ คาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาสภาพของโครงการฯ ตลอดอายุการให้บริการตามความเหมาะสม
<b>ระยะเวลาพัฒนาโครงการ</b>	ประมาณ 3 ปี (ปี 2568 - 2570) คาดว่าจะเปิดบริการต้นปี 2571
<b>แนวคิดโดยสรุป</b>	<b>ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment)</b> ประกอบด้วยสัตว์ป่าและนกหลากหลายสายพันธุ์ โดยมีการปรับภูมิสถาปัตย์ให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่ดั้งเดิมที่มีทั้งพื้นที่ราบ เนิน แอ่งน้ำ น้ำตก และลำน้ำ ผู้เข้าชมสามารถเดินสำรวจธรรมชาติ ชิมม้าหรือจักรยาน รวมถึงใช้ยานพาหนะอื่นๆ เช่น รถรางและเรือ เพื่อสัมผัสบรรยากาศอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้ยังมีร้านอาหารและร้านกาแฟให้บริการ โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็นโซนหลักดังนี้:

	<p><b>1. โซนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm)</b> พื้นที่ประมาณ 57-0-65 ไร่ ประกอบด้วยบ้านสัตว์ต่าง ๆ และพื้นที่เปิดโล่งสำหรับสัตว์ เพื่อให้ผู้เข้าชมสามารถสัมผัสกับสัตว์ได้อย่างใกล้ชิด พร้อมทั้งมีบ้านต้นไม้ โรงเรือน โรงเลี้ยงสัตว์ และร้านค้าปลีก ภายในโซนมีการตกแต่งและจัดกิจกรรมหมุนเวียนตามเทศกาลต่างๆ เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว</p> <p><b>2. โซนสวนนก (Haven Aviaries)</b> พื้นที่ประมาณ 80-1-95 ไร่ ประกอบด้วยนกหลากหลายสายพันธุ์ รวมถึงนกหายาก โดยมีกรงนกขนาดใหญ่สูง 30 เมตรพร้อมตาข่าย เพื่อให้ผู้เข้าชมสัมผัสบรรยากาศภายในอย่างใกล้ชิด เส้นทางชมนกได้รับการออกแบบให้แวดล้อมด้วยธรรมชาติ เรียนรู้วิถีชีวิตของนก พร้อมสวนที่ตกแต่งในรูปแบบต่าง ๆ อย่างสวยงาม</p> <p><b>3. โซนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary)</b> พื้นที่ประมาณ 53-2-69 ไร่ เน้นการจัดแสดงยีราฟ โดยมีจุดขายพิเศษคือ F&amp;B Giraffe Manor ซึ่งเป็นโรงยีราฟแบบเปิด ที่ล้อมรอบด้วยทุ่งหญ้าและต้นไม้ใหญ่</p> <p><b>4. โซนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden)</b> พื้นที่ประมาณ 47-1-27 ไร่ ประกอบด้วยอาคาร Boat House ซุ้มต้นไม้ขนาดใหญ่ และเส้นทางเดินหลากหลายสไตล์ อาทิ Golden Bamboo Walkway, Sakura Walkway, Floral Arch Way และ Deer Encounter</p> <p><b>5. โซนป่า (Forest Sanctuary)</b> พื้นที่ประมาณ 494-0-34.7 ไร่ ประกอบด้วยสวนป่า แอ่งน้ำ และลำน้ำที่รองรับกิจกรรมเดินชมธรรมชาติ ซิม้าหรือจักรยาน พร้อมพื้นที่จอดรถสำหรับผู้เข้าชม</p>
<p><b>กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย</b></p>	<p>โครงการนี้ออกแบบมาเพื่อตอบสนองความสนใจของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มครอบครัว (Families), วัยหนุ่มสาว (Young Adults), คู่รัก (Couples), กลุ่ม Silver Generation, นักธรรมชาตินิยม (Naturalists), นักเรียนและนักศึกษา (School Groups) รวมถึงนักท่องเที่ยว (Tourists)</p> <p>สำหรับสัดส่วนลูกค้าภายในประเทศและต่างประเทศ คาดการณ์ในช่วงปีที่ 1 อยู่ที่ร้อยละ 81.92 ต่อ 18.08 โดยอ้างอิงจากเป้าหมายและแผนการดำเนินงานของโครงการฯ และสัดส่วนของลูกค้าภายในประเทศต่อลูกค้าต่างประเทศในปีที่ 2 ถึงปีที่ 5 จะมีการปรับเปลี่ยนอยู่ที่ร้อยละ 8.38 ต่อปี (ลูกค้าภายในประเทศลดลง และลูกค้าต่างประเทศเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละเท่ากัน) และตั้งแต่วันที่ 6 เป็นต้นไปสัดส่วนจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 60.00 ต่อ 40.00</p>
<p><b>ช่องทางการจำหน่ายตัว</b></p>	<p>ลูกค้าภายในประเทศจะจำหน่ายโดยตรง ส่วนลูกค้าต่างประเทศจะจำหน่ายผ่านตัวแทน</p>
<p><b>ที่ปรึกษาสำหรับแนวคิดในภาพรวมของโครงการ</b></p>	<p>Mandai Wildlife Group จากประเทศสิงคโปร์ หรือบริษัท Wildlife Reserves Singapore Pte. Ltd. (WRS) ซึ่ง Temasek Holdings (Private) Limited เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นผู้ดำเนินงานและบริหารจัดการสถานที่ท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ธรรมชาติที่สำคัญในสิงคโปร์ ได้แก่ Singapore Zoo, Night Safari, Bird Paradise, River Wonders และ Rainforest Wild</p> <p>สรุปผลงานของทีมออกแบบ Mandai มีดังนี้:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Bird Paradise, Singapore: งานเกี่ยวกับ Concept Design, Schematic up to Detail Design, Construction (2016 – 2023)</li> <li>-Rainforest Wild North Singapore, งานเกี่ยวกับ Concept Design, Schematic up to Detail Design, Construction (2016-2024)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Rainforest Wild South, Singapore, งานเกี่ยวกับ Concept Design, Schematic up to Detail Design, Construction (2016 – 2025)</li> <li>-Sanctuary @ Pairi Daiza Belgium: งานเกี่ยวกับ Masterplan, Concept &amp; Schematic Design (2020 - 2021)</li> <li>-Tianfu Zoo and Botanical Garden, China: งานเกี่ยวกับ Pre-concept Design &amp; Masterplan (2022 – 2023)</li> <li>-Misaki Life Experience. Japan: งานเกี่ยวกับ Masterplan, Pre-concept Design, Schematic up to Detail Design (2023)</li> <li>-Tashkent Bird Park, Uzbekistan, งานเกี่ยวกับ Zoning Plan, Animal Collection, Pre-concept Design (2023)</li> </ul>
<p><b>ผู้บริหารโครงการ</b></p>	<p>บริษัทฯ และอาจรวมถึงการว่าจ้างผู้บริหาร โครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) มีอาชีพ</p>

หมายเหตุ: 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับเงินลงทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยเปรียบเทียบกับบัญชีราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ซึ่งประกาศโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในการประมาณการเงินลงทุนดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงราคาการก่อสร้างจากข้อมูลของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยคำนวณเพิ่มเติมด้วยภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value-Added Tax: VAT) ในอัตราร้อยละ 7.00 และค่าเผื่อการก่อสร้าง ซึ่งได้รับการประมาณการโดยผู้เชี่ยวชาญด้านสถาปนิกเป็นจำนวนเงินประมาณ 73.22 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาว่าค่าเผื่อดังกล่าวอาจครอบคลุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของราคาวัสดุและค่าแรง รวมถึงความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นระหว่างการดำเนินโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าเงินลงทุนที่ประมาณการไว้มีความเหมาะสมและเพียงพอสำหรับการดำเนินโครงการในอนาคต



หมายเหตุ: พื้นที่ส่วนใหญ่ของบ้านไร่ เป็นพื้นที่ดินเรียบ โดยปัจจุบันเป็นพื้นที่ปลูกต้นยาง ยกเว้นพื้นที่โดยรอบบริเวณที่ดิน #1 ของคุณสดาวุธ ที่อยู่บริเวณกึ่งกลางโครงการฯ เป็นพื้นที่ที่เป็นทางลาด (แอ่งขนาดใหญ่) ลงไปบริเวณโดยรอบอยู่เดิม ซึ่งบริษัทฯ มีแผนที่จะดำเนินการให้เป็นบ่อน้ำ เนื่องจากเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าในการใช้พื้นที่ซึ่งไม่ต้องการปรับถมเพิ่มเติม ในส่วนอื่น ๆ อาจจะมีการขุดบ่อน้ำเพิ่มตามแผนการออกแบบโครงการฯ ของบริษัทฯ ทั้งนี้ ที่ดิน #2 ที่เป็นที่ดินตาบอดของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด เนื่องจากมีใช้ที่ดินของบ้านไร่ ซึ่งบริษัทฯ ไม่มีแผนจะดำเนินการใด ๆ บนที่ดินดังกล่าว โดยแผนภาพการออกแบบของสถาปนิก ระบุเป็นแอ่งน้ำ เนื่องจากเป็นหลุมขนาดใหญ่ลึกประมาณ 8 – 10 เมตร

## 2) แผนการพัฒนาและดำเนินโครงการ

บริษัทฯ เห็นความสำคัญของเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals) ของสหประชาชาติ (United Nations) โดยเฉพาะเป้าหมายต่าง ๆ เช่น สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี (Good Health and Well-being) การศึกษาที่มีคุณภาพ (Quality Education) ความเท่าเทียมทางเพศ (Gender Equality) น้ำสะอาดและสุขอนามัย (Clean Water and Sanitation) พลังงานสะอาดและราคาถูกลง (Affordable and Clean Energy) งานที่ดีและเศรษฐกิจที่เติบโต (Decent Work and Economic Growth) ลดความเหลื่อมล้ำ (Reduce Inequalities) เมืองและชุมชนที่ยั่งยืน (Sustainable Cities and Communities) และชีวิตบนบก (Life on Land) (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ <https://thailand.un.org/th/sdgs>) ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความมุ่งหมายที่จะพัฒนาโครงการ The Haven ตามเป้าหมาย การพัฒนาที่ยั่งยืนดังกล่าว โดยบริษัทฯ ต้องการสร้างประสบการณ์ที่ทรงคุณค่าอย่างยั่งยืน (Create Sustainable and Enriching Experience) ให้แก่ผู้เข้าชมทุกราย รักษาสิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติและชุมชน (Preserve Natural Environments and Local Communities) ส่งเสริมการอนุรักษ์วัฒนธรรม (Foster Cultural Appreciation) และสนับสนุนเศรษฐกิจในชุมชนผ่านการท่องเที่ยวที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม (Support Local Economies through Responsible Tourism Practices)

ภายหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการ The Haven ต่อไป โดยโครงการดังกล่าวจะเป็นโครงการที่ใช้พลังงานบริสุทธิ์ในการดำเนินงาน รวมถึงดำเนินงานด้วยการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย (เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา การใช้รถยนต์ EV ในโครงการ และการใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) เป็นต้น) และเน้นการสร้างถิ่นที่อยู่ที่อยู่ใกล้เคียงกับถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติให้แก่สัตว์และพรรณไม้ที่หลากหลาย ได้แก่ สัตว์ป่า เช่น ยีราฟในบริเวณ Haven Sanctuary และสัตว์ปีกในบริเวณ Haven Aviaries อีกทั้งมีฟาร์มขนาดเล็ก สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง และสวนดอกไม้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมอบความเพลิดเพลิน ความรู้ และการตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมให้แก่ผู้เข้าชมที่จะสามารถเดินสำรวจ ชิมอาหารหรือจักรยาน หรือใช้ยานพาหนะอื่น ๆ เช่น รถราง และเรือ เพื่อสัมผัสธรรมชาติในโครงการได้อย่างใกล้ชิด รวมถึงสามารถผ่อนคลายและรับประทานอาหารในร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิกมีดังนี้

## รูปภาพที่ 1: แผนผังโครงการ



บริษัทฯ คาดว่าโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต และคาดว่าจะใช้เวลาในการพัฒนาโครงการดังกล่าวประมาณ 3 ปีก่อนที่จะสามารถเปิดรับผู้เข้าชมได้ประมาณต้นปี 2571 โดยบริษัทฯ จะให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร่ (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการดังกล่าวอีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท

การพัฒนาโครงการตามแผนผังโครงการในรูปภาพที่ 1 ข้างต้น ประกอบด้วย (1) โซนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 57-0-65 ไร่ โดยจะมีสนามเด็กเล่นกลางแจ้งและลานจัดกิจกรรมด้วย (2) โซนสัตว์ปีก (Haven Aviary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 80-1-95 ไร่ (3) โซนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 53-2-69 ไร่ (4) โซนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden) และทางเดินต้นไม้ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 47-1-27 ไร่ และ (5) โซนป่า (Forest Sanctuary) ทางเดินป่า (Trekking/Bicycle Tracks) ลานจอดรถ และประตูทางเข้าโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 494-0-34.7 ไร่ โดยในแต่ละโซนจะมีการจัดตกแต่งสวนต้นไม้ สวนดอกไม้ น้ำพุ แอ่งน้ำ และ/หรือ ลำน้ำ โดยเงินลงทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท จะครอบคลุมการก่อสร้างและงานระบบในแต่ละโซน โดยรวมอาคารต่าง ๆ ร้านอาหาร ร้านค้า โรงเลี้ยงสัตว์ ประตูทางเข้า พื้นที่จอดรถ รวมถึงค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ อุปกรณ์ และยานพาหนะที่จะให้บริการ เช่น จักรยาน รถราง และเรือ เป็นต้น โดยแบ่งงบประมาณลงทุนเป็นดังนี้ (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประมาณ 124.41 ล้านบาท (4) ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ ประมาณ 60.00 ล้านบาท และ (5) ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) ประมาณ 43.40 ล้านบาท

### 3) ความพร้อมในด้านเงินทุน บุคลากร และการขอใบอนุญาต

#### (1) ความพร้อมในด้านเงินทุน

บริษัทฯ จะให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร่ (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท ซึ่งจะส่งผลให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงจาก 1.94 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เป็น 0.70 เท่า ภายหลังจากเพิ่มทุนตามรายการ PP จำนวน 1,399,999,999.71 บาท และเปลี่ยนแปลงเป็น 1.10 เท่า หากมีการกู้ยืมเงินครบจำนวนและภายหลังจากเพิ่มทุนตามรายการ PP ทั้งนี้ หากบริษัทฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเช่นว่านี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญากู้ยืมเงินเพิ่มเติม รวมถึงเงื่อนไขอื่นใดภายใต้สัญญากู้ยืมเงินที่อาจกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น ผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

นอกจากนี้ การลงทุนในโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ เนื่องจาก (ก) บริษัทฯ มิได้ใช้เงินสด ในการจ่ายชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง แต่ชำระโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และ (ข) บริษัทฯ มีแผนจะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังจากทำรายการฯ) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่งของข้อ 1.2.1 นี้ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่าบริษัทฯ น่าจะสามารถหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการได้ด้วยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด เนื่องจากราคาประเมินของที่ดินที่จะมีการจำนองนั้นอยู่ในช่วง 1,875,780,480 บาท - 1,900,864,550 บาท ซึ่งเกินกว่าจำนวนเงินที่จำเป็นจะต้องใช้สำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาท อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถกู้ยืมเงินได้ ซึ่งมีโอกาสที่จะเกิดขึ้นค่อนข้างยาก บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน อาจระดมทุนจากแหล่งอื่น ๆ เช่น การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด หรือการออกหุ้นกู้ และ/หรือใช้รายได้จากสวนยางที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่เพื่อสนับสนุนโครงการ

#### (2) ความพร้อมในด้านบุคลากร

บริษัทฯ มีแผนงานด้านบุคลากรที่ชัดเจนโดยมีประธานเจ้าหน้าที่บริหารทำหน้าที่ควบคุมดูแลบุคลากรทั้งหมด และ] สามารถแบ่งงานการบริหารงานบุคลากรออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ (1) งานด้านการออกแบบ ซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้าง MANDAI GLOBAL PTE. LTD.<sup>53</sup> ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญระดับสากลและมีประสบการณ์ในการออกแบบโครงการต่าง ๆ ในประเทศสิงคโปร์และในต่างประเทศ

<sup>53</sup> Mandai Global Pte. Ltd. อยู่ในกลุ่ม Mandai Wildlife Group (หรือบริษัท Wildlife Reserves Singapore Pte. Ltd. (WRS)) เป็นผู้บริหาร Singapore Zoo, Night Safari, Bird Paradise (เดิมชื่อ Jurong Bird Park), River Wonders (เดิมชื่อ River Safari) และ Rainforest Wild ในประเทศสิงคโปร์ โดย Wildlife Parks ที่ Mandai บริหารได้รับการรับรองจาก European Association of Zoos and Aquaria (EAZA) และ Zoo and Aquarium Association of Australasia (ZAA)

Wildlife Reserves Singapore Pte. Ltd. (WRS) ถือหุ้นใหญ่โดย Temasek Holdings (Private) Limited

นอกจากนี้ Mandai เป็นสมาชิกของ Southeast Asian Zoo and Aquarium Association (SEAZA) และ World Association of Zoos and Aquariums (WAZA)

Mandai ได้ก่อตั้งทีมออกแบบมาตั้งแต่ปี 2556 โดยทีมออกแบบมีผลงานโดยสรุป ดังนี้

- Bird Paradise, Singapore: งานเกี่ยวกับ Concept Design, Schematic up to Detail Design, Construction (2016 - 2023)
- Rainforest Wild North, Singapore: งานเกี่ยวกับ Concept Design, Schematic up to Detail Design, Construction (2016 - 2024)
- Rainforest Wild South, Singapore: งานเกี่ยวกับ Concept Design, Schematic up to Detail Design, Construction (2016 - 2025)
- Sanctuary @ Pairi Daiza, Belgium: งานเกี่ยวกับ Masterplan, Concept & Schematic Design (2020 - 2021)
- Tianfu Zoo and Botanical Garden, China: งานเกี่ยวกับ Pre-concept Design & Masterplan (2022 - 2023)

ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการ เช่น Bird Paradise และ Rainforest ในประเทศสิงคโปร์ และ Sanctuary @ Pairi Daiza ในประเทศเบลเยียม Tianfu Zoo and Botanical Garden ในประเทศจีน และ Tashkent Bird Park ในประเทศอุซเบกิสถาน เป็นต้น ให้เข้ามาดำเนินการงานออกแบบภูมิทัศน์ (Landscape) การจัดสวน (Gardening) และงานสถาปัตยกรรม (Architecture) ร่วมกับวิศวกรของบริษัทฯ และสถาปนิกที่ปรึกษาของบริษัทฯ (2) งานด้านการก่อสร้าง โดยบริษัทฯ จะมอบหมายให้บริษัทย่อยซึ่งมีความชำนาญและมีความพร้อมด้านบุคลากรเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างและดูแลการก่อสร้างในโครงการนี้ และ (3) งานด้านการบริหารโครงการ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศที่มีความชำนาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการให้เข้ามาบริหารโครงการโดยตรงเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือใกล้จะแล้วเสร็จ โดยค่าใช้จ่ายตามข้อ (1) และ (2) ของข้อ 1.2.2 นี้ รวมเป็นส่วนหนึ่งของงบประมาณลงทุนในส่วนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท แล้ว แต่ค่าใช้จ่ายตามข้อ (3) ของข้อ 1.2.2 นี้ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

### (3) ความพร้อมในการขอใบอนุญาต

บริษัทฯ ได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะกิจขึ้นมาเพื่อศึกษาข้อมูลและจัดเตรียมข้อมูลต่างๆ ให้พร้อมกับการยื่นขอใบอนุญาตที่โครงการจำเป็นต้องมีสำหรับประกอบธุรกิจ อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น พื้นที่ของโครงการสามารถรองรับการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ได้

### 4) กำหนดการในการเปิดดำเนินการทั้งโครงการ

ตามแผนงานที่บริษัทฯ กำหนดไว้ บริษัทฯ จะเริ่มงานก่อสร้างประมาณกลางปี 2568 และจะใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 2.5 ปี เนื่องจากงานส่วนใหญ่จะเป็นงานปรับภูมิทัศน์และอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการมีใช้อาคารสูง หรืออาคารที่มีขนาดใหญ่พิเศษ อีกทั้งสระน้ำส่วนใหญ่ในโครงการได้มีการขุดไว้ก่อนหน้าโดยบ้านไร่แล้ว ซึ่งจะช่วยประหยัดเวลาได้พอสมควร ดังนั้น บริษัทฯ คาดว่าการขอใบอนุญาตและการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการน่าจะสามารถดำเนินการได้โดยไม่ชักช้าและ บริษัทฯ จะสามารถเปิดดำเนินการทั้งโครงการได้ประมาณช่วงต้นปี 2571

- Misaki Life Experience, Japan: งานเกี่ยวกับ Masterplan, Pre-concept Design, Schematic up to Detail Design (2023)  
- Tashkent Bird Park, Uzbekistan: งานเกี่ยวกับ Zoning Plan, Animal Collection, Pre-concept Design (2023)

(ที่มา: Mandai Presentation (Design Consultancy) และ <https://www.mandai.com>)



## 8.2 การศึกษาความเป็นไปได้ของการดำเนินโครงการฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงศึกษา และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility) เพื่อประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนในโครงการฯ ครั้งนี้ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในโครงการฯ (Free Cash Flow) โดยอ้างอิงข้อมูลของบริษัทฯ รวมถึงแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตที่ได้รับจากผู้บริหาร ประกอบกับการพิจารณาความเป็นไปได้อื่นๆ ที่จะเกิดขึ้นตามข้อมูลอุตสาหกรรม และการสัมภาษณ์ผู้บริหารและบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ รวมถึงผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ โดยสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณประมาณการรายได้และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการดังกล่าว มีดังนี้

### สมมติฐานระยะเวลา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดระยะเวลาการวิเคราะห์โครงการฯ มีระยะเวลา 18 ปี (รวมระยะเวลาเวลาในการก่อสร้าง) โดยแบ่งเป็น 1) ระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี และ 2) ระยะเวลาดำเนินโครงการ 15 ปี นับจากเปิดให้บริการ เพื่อให้การประมาณการสะท้อนลักษณะของโครงการและอายุของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเช่น โครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของโครงการ การคาดการณ์ในระยะ 15 ปีจะช่วยให้สามารถประเมินความสามารถในการสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายได้อย่างครอบคลุม ซึ่งสอดคล้องกับการวางแผนในระยะยาวของบริษัทในปัจจุบัน ซึ่งไม่ได้คาดการณ์ว่าจะมีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อขยายโครงการใหม่ (Phase) หรือเพิ่มขอบเขตโครงการ ยกเว้นการลงทุนในส่วนของการปรับปรุงและซ่อมแซมเพื่อให้โครงการฯ อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาเห็นว่า ระยะเวลาการประมาณการ 15 ปี เป็นระยะเวลาที่เหมาะสมและเพียงพอสำหรับการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากโครงการฯ นอกจากนี้ การวิเคราะห์โครงการฯ ด้วยช่วงเวลาดังกล่าว ยังมีความเหมาะสมในการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและแนวโน้มของตลาดในระยะยาว ซึ่งจะช่วยให้การวิเคราะห์ครอบคลุมและแม่นยำมากขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานให้โครงการฯ ยังคงดำเนินธุรกิจไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern) โดยกำหนดมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานในระยะยาว โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานของโครงการฯ ในปัจจุบัน

### สมมติฐานรายได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ของบริษัทฯ โดยกำหนดสมมติฐานตามลักษณะรายได้แต่ละประเภทซึ่งประกอบไปด้วย 1) รายได้จากกิจการจำหน่ายบัตรเข้าชม 2) รายได้จากกิจการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม 3) รายได้จากกิจการจำหน่ายอาหารสัตว์ 4) รายได้จากกิจการจำหน่ายของที่ระลึก 5) รายได้จากกิจการให้เช่าจักรยาน และ 6) รายได้จากกิจการให้เช่าเรือ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### 1. รายได้จากกิจการจำหน่ายบัตรเข้าชม

รายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชม ประกอบด้วย 1) รายได้จากกิจการจำหน่ายบัตรเข้าชมให้แก่ผู้ชมชาวไทย (ผู้ใหญ่) 2) รายได้จากกิจการจำหน่ายบัตรเข้าชมให้แก่ผู้ชมชาวไทย (เด็ก) 3) รายได้จากกิจการจำหน่ายบัตรเข้าชมให้แก่ผู้ชมชาวต่างชาติ (ผู้ใหญ่) และ 4) รายได้จากกิจการจำหน่ายบัตรเข้าชมให้แก่ผู้ชมชาวต่างชาติ (เด็ก) โดยมีสมมติฐานในการประมาณการดังต่อไปนี้

โดยโครงการฯ จะเริ่มมีรายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชมตั้งแต่ปี 2571 หลังจากการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ เป็นต้นไป ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการรายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชม โดยกำหนดสมมติฐานจำนวนผู้เข้าชม ในปี 2571 – 2585 ให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 0.55 โดยอ้างอิงจากข้อมูลของจำนวนผู้เข้าชมของสวนสัตว์เขาเขียวในอดีตย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2560 - 2562 (ข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย) ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 และไม่รวมถึงผลกระทบจากความนิยมชั่วคราวของนักท่องเที่ยวที่มาเยี่ยมชมเพื่อดูการแสดงพฤติกรรมของฮิปโปที่เป็นที่นิยมในช่วงเวลาหลังจากนั้น การเลือกใช้ข้อมูลในช่วงเวลาดังกล่าวช่วยให้สามารถวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่แท้จริงของโครงการฯ ได้อย่างมีความแม่นยำและสมมูลจากปัจจัยภายนอกที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับสัดส่วนผู้เข้าชมชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยอ้างอิงจากเป้าหมายและแผนการดำเนินงาน รวมถึงแผนการตลาดของโครงการฯ ซึ่งมุ่งเน้นการดึงดูดนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดมวลชน (Mass market) ทั้ง

ชาวไทยและชาวต่างชาติ ผ่านการสร้างภาพลักษณ์ที่น่าดึงดูด การกระตุ้นการรับรู้แบรนด์ การนำเสนอโปรโมชั่นที่ตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวทุกกลุ่ม รวมถึงการใช้ช่องทางการสื่อสารที่หลากหลายและครอบคลุมเพื่อกระจายการเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายที่กว้างขึ้น ซึ่งครอบคลุมถึงทัวร์ท่องเที่ยวและการเยี่ยมชมโดยกลุ่มทัศนศึกษาของโรงเรียนต่าง ๆ

ในการวิเคราะห์ประมาณการผู้เข้าชมในอนาคต ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งสมมติฐานให้สัดส่วนผู้เข้าชมชาวไทยและชาวต่างชาติในปีแรกมีค่าเท่ากับร้อยละ 81.92 และ 18.08 ตามลำดับ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนนักท่องเที่ยวในช่วงเทศกาลต่าง ๆ เช่น สงกรานต์ ฮาโลวีน คริสต์มาส และปีใหม่ ซึ่งเป็นช่วงที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเวลาอื่นของปี ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนึงถึงความผันผวนตามฤดูกาล (Seasonality) โดยอ้างอิงจากข้อมูลนักท่องเที่ยวที่เยี่ยมชมสวนสัตว์เขาเขียว โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ประมาณการของสัดส่วนผู้เข้าชมชาวไทยลดลงเฉลี่ยปีละร้อยละ 8.38 ในขณะที่สัดส่วนผู้เข้าชมชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละร้อยละ 8.38 เพื่อสนับสนุนแผนกลยุทธ์ระยะยาวของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากแผนการดำเนินงานของโครงการฯ ซึ่งมุ่งมั่นที่จะรักษาสภาพของสิ่งก่อสร้างและสภาพแวดล้อมของโครงการฯ ให้อยู่ในสภาพที่ตลอดระยะเวลาการดำเนินงาน และแผนทำการตลาดของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดแผนการทำการตลาดที่รอบคอบและเป็นระบบ โดยบริหารจัดการกระแสเงินสดส่วนหนึ่งให้เป็นงบประมาณสำหรับกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ซึ่งมุ่งเน้นการสร้างความน่าสนใจและการประชาสัมพันธ์เพื่อตอบโจทยนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพสูง ซึ่งการดำเนินการนี้คาดว่าจะช่วยเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศและสนับสนุนการเติบโตของโครงการอย่างยั่งยืน นอกจากนี้บริษัทฯ ได้วางกลยุทธ์ที่มีความมุ่งมั่นและครอบคลุม เช่น การใช้ช่องทางออนไลน์และโซเชียลมีเดียเพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายทั้งในและต่างประเทศ การร่วมมือกับตัวแทนการท่องเที่ยวเพื่อประชาสัมพันธ์โครงการ รวมไปถึงการเปิดตัวในช่วงเวลาที่เหมาะสมเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ซึ่งจะช่วยให้โครงการสามารถขยายฐานนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติได้อย่างมีประสิทธิภาพ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังพิจารณาถึงศักยภาพของตลาดท่องเที่ยวในพื้นที่จังหวัดชลบุรี โดยเฉพาะในพัทยาและเขาเขียว ซึ่งเป็นจุดหมายปลายทางหลักที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวจากทั้งในและต่างประเทศ โดยเฉพาะจากตลาดต่างชาติ เช่น จีน รัสเซีย และอินเดีย ซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การคาดการณ์ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดไว้จึงมีความสมเหตุสมผล และสามารถรองรับด้วยข้อมูลจากแผนการทำการตลาดที่มีประสิทธิภาพและศักยภาพของตลาดท่องเที่ยวในพื้นที่ ทำให้สามารถบรรลุเป้าหมายจำนวนผู้เยี่ยมชมที่โครงการฯ คาดหวังได้

การคาดการณ์นี้จะทำให้อัตราส่วนผู้เข้าชมเมื่อโครงการฯ ดำเนินงานครบ 5 ปี ปรับเปลี่ยนเป็นร้อยละ 40.00 สำหรับผู้เข้าชมชาวไทย และร้อยละ 60.00 สำหรับผู้เข้าชมชาวต่างชาติ ซึ่งสะท้อนถึงทิศทางการเติบโตของตลาดนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ซึ่งเป็นหนึ่งในกลุ่มเป้าหมายหลักที่โครงการฯ ตั้งเป้าหมายในการขยายฐานผู้เข้าชมและเพิ่มรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานอัตราการเติบโตของราคาบัตรเข้าชมในปี 2571 – 2585 โดยให้มีการเติบโตปีเท่ากับร้อยละ 2.00 ซึ่งจะทำให้การปรับราคาบัตรเข้าชมขึ้นทุก ๆ 2 ถึง 3 ปี อ้างอิงกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยในการตั้งราคาบัตรเข้าชมนั้น เพื่อความระมัดระวังในการประเมิน (conservative approach) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้อ้างอิงข้อมูลการตั้งราคาจากแผนการดำเนินงานของโครงการฯ ที่สะท้อนถึงความคุ้มค่าและประสบการณ์ที่ยกระดับ ทั้งกิจกรรมสันทนาการ ความงามของสถาปัตยกรรม และกิจกรรมสันทนาการธรรมชาติ เช่น การชมพฤติกรรมนกในกรงขนาดใหญ่ การรับประทานอาหารในอาคารที่ล้อมรอบด้วยยี่ราฟ และการเดินท่องเที่ยวในสวนที่เปิดโอกาสให้ผู้เข้าชมได้ใกล้ชิดกับกวางจำนวนมาก

โดยในส่วนของราคาบัตรเข้าชมสำหรับชาวต่างชาติ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดส่วนลดจากการจำหน่ายผ่านตัวแทนขายที่ร้อยละ 40.00 อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) เป็นคู่เปรียบเทียบ เนื่องจากลักษณะธุรกิจของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีการเปิดเผยการเงินและข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่อสาธารณะ และมีความใกล้เคียงกับโครงการฯ มากที่สุดที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทำให้สามารถนำ

ข้อมูลดังกล่าวมาใช้เป็นฐานอ้างอิงสำหรับการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าได้อย่างโปร่งใสและน่าเชื่อถือซึ่งมีส่วนลดเฉลี่ยที่ร้อยละ 32.80 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการรับโอนกิจการทั้งหมด และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในกรณีที่มีนัยสำคัญ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

TRITON

(หน่วย: คน)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
<b>จำนวนผู้เข้าชมชาวไทย</b>															
1) ผู้ใหญ่	557,385	503,106	448,211	392,694	336,549	279,773	281,318	282,873	284,435	286,007	287,587	289,176	290,773	292,380	293,995
2) เด็ก	122,832	110,871	98,773	86,539	74,166	61,654	61,995	62,337	62,682	63,028	63,376	63,726	64,078	64,432	64,788
<b>จำนวนผู้เข้าชมชาวต่างชาติ</b>															
1) ผู้ใหญ่	132,736	195,346	258,644	322,635	387,325	452,720	455,221	457,736	460,265	462,808	465,365	467,936	470,521	473,120	475,734
2) เด็ก	17,422	25,639	33,947	42,346	50,837	59,420	59,748	60,078	60,410	60,744	61,080	61,417	61,756	62,097	62,440
<b>ผู้เข้าชมทั้งหมด</b>	<b>830,375</b>	<b>834,962</b>	<b>839,575</b>	<b>844,214</b>	<b>848,877</b>	<b>853,567</b>	<b>858,283</b>	<b>863,024</b>	<b>867,792</b>	<b>872,586</b>	<b>877,407</b>	<b>882,254</b>	<b>887,128</b>	<b>892,029</b>	<b>896,958</b>

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์  
หมายเหตุ: ตัวเลขที่แสดงในแต่ละปีเป็นการประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่เหมาะสม ณ วันที่จัดทำรายงาน

(หน่วย: บาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
<b>ราคาบัตรเข้าชมชาวไทย</b>															
1) ผู้ใหญ่	900	900	940	940	990	990	1,030	1,030	1,030	1,080	1,080	1,120	1,120	1,160	1,160
2) เด็ก	750	750	790	790	830	830	860	860	860	900	900	940	940	980	980
<b>ราคาบัตรเข้าชมชาวต่างชาติ</b>															
1) ผู้ใหญ่	1,500	1,500	1,580	1,580	1,650	1,650	1,730	1,730	1,730	1,800	1,800	1,880	1,880	1,950	1,950
2) เด็ก	1,400	1,400	1,470	1,470	1,540	1,540	1,610	1,610	1,610	1,680	1,680	1,750	1,750	1,820	1,820
<b>ราคาบัตรเข้าชมชาวต่างชาติหักส่วนลดร้อยละ 40.00</b>															
1) ผู้ใหญ่	900	900	950	950	990	990	1,040	1,040	1,040	1,080	1,080	1,130	1,130	1,170	1,170
2) เด็ก	840	840	880	880	920	920	970	970	970	1,010	1,010	1,050	1,050	1,090	1,090

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
<b>รายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชมชาวไทย</b>															
1) ผู้ใหญ่	501.65	452.80	421.32	369.13	333.18	276.98	289.76	291.36	292.97	308.89	310.59	323.88	325.67	339.16	341.03
2) เด็ก	92.12	83.15	78.03	68.37	61.56	51.17	53.32	53.61	53.91	56.73	57.04	59.90	60.23	63.14	63.49
<b>รายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชมชาวต่างชาติ</b>															
1) ผู้ใหญ่	119.46	175.81	245.71	306.50	383.45	448.19	473.43	476.05	478.68	499.83	502.59	528.77	531.69	553.55	556.61
2) เด็ก	14.63	21.54	29.87	37.26	46.77	54.67	57.96	58.28	58.60	61.35	61.69	64.49	64.84	67.69	68.06
<b>รวมรายได้</b>	<b>727.87</b>	<b>733.30</b>	<b>774.93</b>	<b>781.27</b>	<b>824.96</b>	<b>831.01</b>	<b>874.46</b>	<b>879.29</b>	<b>884.15</b>	<b>926.80</b>	<b>931.92</b>	<b>977.03</b>	<b>982.43</b>	<b>1,023.54</b>	<b>1,029.20</b>

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## 2. รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มโดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) โดยมีสมมติฐานในการประมาณ โดยโครงการฯ จะเริ่มมีรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มตั้งแต่ปี 2571 หลังจากการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ เป็นต้นไป ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม โดยกำหนดสมมติฐานจำนวนผู้เข้าชม ในปี 2571 – 2585 ให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 0.55 โดยอ้างอิงจากข้อมูลของจำนวนผู้เข้าชมของสวนสัตว์เขาเขียวในอดีตย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2560 - 2562 (ข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย) ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 และไม่รวมถึงผลกระทบจากความนิยมชั่วคราวของนักท่องเที่ยวที่มายเยี่ยมชมเพื่อดูการแสดงพฤติกรรมของฮิปโปที่เป็นที่นิยมในช่วงเวลาหลังจากนั้น การเลือกใช้ข้อมูลในช่วงเวลาดังกล่าวช่วยให้สามารถวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่แท้จริงของโครงการฯ ได้อย่างมีความแม่นยำและสมมูลจากปัจจัยภายนอกที่เกิดขึ้นในภายหลัง และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานสัดส่วนผู้เข้าชมชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยอ้างอิงจากเป้าหมายและแผนการดำเนินงานของโครงการฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้อัตรารายได้จากผู้เข้าชมที่ซื้ออาหาร และเครื่องดื่มมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 100.00 โดยอ้างอิงจากการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อีกทั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานรายได้จากอาหารและเครื่องดื่มต่อหัวต่อการเยี่ยมชมโครงการฯ สำหรับปี 2571 – 2585 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2560-2561 และ 2564-2566 จากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อหลีกเลี่ยงค่าเฉลี่ยที่อาจไม่แม่นยำจากผลกระทบของโควิด-19 ซึ่งจะมีรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มที่ 212.88 บาทต่อผู้เข้าชม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้รายได้จากอาหารและเครื่องดื่มต่อหัว มีค่าเท่ากับ 212.00 บาทในปีแรก เพื่อสะท้อนความระมัดระวังในการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การใช้รายได้จากอาหารและเครื่องดื่มต่อหัวที่ลดลงนี้ช่วยลดความเสี่ยงในการประเมินต้นทุนต่ำกว่าความเป็นจริง และช่วยให้การคาดการณ์กระแสเงินสดของบริษัทมีความรัดกุมมากขึ้น โดยให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: คน)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ผู้เข้าชมทั้งหมด	830,375	834,962	839,575	844,214	848,877	853,567	858,283	863,024	867,792	872,586	877,407	882,254	887,128	892,029	896,958
อัตราส่วนของผู้เข้าชมที่ซื้ออาหารและเครื่องดื่ม (ร้อยละ)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ผู้เข้าชมที่ซื้ออาหาร และเครื่องดื่ม	830,375	834,962	839,575	844,214	848,877	853,567	858,283	863,024	867,792	872,586	877,407	882,254	887,128	892,029	896,958

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์

หมายเหตุ: ตัวเลขที่แสดงในแต่ละปีเป็นการประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่เหมาะสม ณ วันที่จัดทำรายงาน

(หน่วย: บาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้จากอาหารและเครื่องดื่มต่อหัว	212.00	216.00	221.00	225.00	229.00	234.00	239.00	244.00	248.00	253.00	258.00	264.00	269.00	274.00	280.00

ที่มา: : ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน)

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รวมรายได้	176.04	180.55	185.18	189.93	194.80	199.79	204.91	210.16	215.55	221.08	226.75	232.56	238.52	244.63	250.91

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### 3. รายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์โดยอ้างอิงข้อมูลจากการตั้งราคาการจำหน่ายอาหารสัตว์จากบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) โดยมีสมมติฐานในการประมาณการ โดยโครงการฯ จะเริ่มมีรายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ตั้งแต่ปี 2571 หลังจากการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ เป็นต้นไป ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการรายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ โดยกำหนดสมมติฐานจำนวนผู้เข้าชม ในปี 2571 – 2585 ให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 0.55 โดยอ้างอิงจากข้อมูลของจำนวนผู้เข้าชมของสวนสัตว์เขาเขียวในอดีตย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2560 - 2562 (ข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย) ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 และไม่รวมถึงผลกระทบจากความนิยมชั่วคราวของนักท่องเที่ยวที่มาเยี่ยมชมเพื่อดูการแสดงพฤติกรรมของฮิปโปที่เป็นที่นิยมในช่วงเวลาหลังจากนั้น การเลือกใช้ข้อมูลในช่วงเวลาดังกล่าวช่วยให้สามารถวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่แท้จริงของโครงการฯ ได้อย่างมีความแม่นยำและสมมูลจากปัจจัยภายนอกที่เกิดขึ้นในภายหลัง และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานสัดส่วนผู้เข้าชมชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยอ้างอิงจากเป้าหมายและแผนการดำเนินงานของโครงการฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้อัตราส่วนของผู้เยี่ยมชมที่ซื้ออาหารสัตว์มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 45.00 โดยอ้างอิงจากการประมาณการที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยคำนวณจากสมมติฐานที่ผู้เยี่ยมชมของโครงการฯ ประกอบด้วยครอบครัว และคู่รักโดยจะมีอัตราส่วนการซื้ออาหารสัตว์เป็นร้อยละ 50.00 (ครอบครัว 4 คนจะทำการซื้ออาหารสัตว์ 2 ถึง และคู่รัก 2 คน จะทำการซื้ออาหารสัตว์ 1 ถึง) และคิดลดด้วยอัตราร้อยละ 10.00 เพื่อความระมัดระวังในการประมาณการ อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐาน รายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ต่อหัวสำหรับปี 2571 – 2585 โดยอ้างอิงจากการตั้งราคาอาหารสัตว์ของสวนสัตว์ ซาฟารีเวิลด์ ซึ่งจะมีรายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ที่ประมาณ 100.00 ถึง 150.00 บาทต่อผู้เข้าชม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้รายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ต่อหัว มีค่าเท่ากับ 100.00 บาทในปีแรก เพื่อสะท้อนความระมัดระวังในการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การใช้รายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ต่อหัวที่ลดลงนี้ช่วยลดความเสี่ยงในการประเมินต้นทุนต่ำกว่าความเป็นจริง และช่วยให้การคาดการณ์กระแสเงินสดของบริษัทมีความรัดกุมมากขึ้น โดยให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 ทุกช่วงเวลา 2 ถึง 3 ปี โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: คน)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ผู้เข้าชมทั้งหมด	830,375	834,962	839,575	844,214	848,877	853,567	858,283	863,024	867,792	872,586	877,407	882,254	887,128	892,029	896,958
อัตราส่วนของผู้เข้าชมที่ซื้ออาหารสัตว์ (ร้อยละ)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
ผู้เข้าชมที่ซื้ออาหารสัตว์	373,669	375,734	377,809	379,897	381,995	384,106	386,228	388,361	390,507	392,664	394,834	397,015	399,208	401,414	403,631

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์

หมายเหตุ: ตัวเลขที่แสดงในแต่ละปีเป็นการประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่เหมาะสม ณ วันที่จัดทำรายงาน

(หน่วย: บาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ต่อหัว	100.00	102.00	104.00	106.00	108.00	110.00	112.00	114.00	116.00	118.00	120.00	122.00	124.00	126.00	129.00

ที่มา: : ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน)

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รวมรายได้	37.37	38.32	39.29	40.27	41.26	42.25	43.26	44.27	45.30	46.33	47.38	48.44	49.50	50.58	52.07

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### 4. รายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึก

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึกโดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) โดยมีสมมติฐานในการประมาณการ โดยโครงการฯ จะเริ่มมีรายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึกตั้งแต่ปี 2571 หลังจากการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ เป็นต้นไป ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการรายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึก โดยกำหนดสมมติฐานจำนวนผู้เข้าชม ในปี 2571 – 2585 ให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 0.55 โดยอ้างอิงจากข้อมูลของจำนวนผู้เข้าชมของสวนสัตว์เขาเขียวในอดีตย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2560 – 2562 (ข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย) ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 และไม่รวมถึงผลกระทบจากความนิยมชั่วคราวของนักท่องเที่ยวที่มาเยี่ยมชมเพื่อดูการแสดงพฤติกรรมของฮิปโปที่เป็นที่นิยมในช่วงเวลาหลังจากนั้น การเลือกใช้ข้อมูลในช่วงเวลาดังกล่าวช่วยให้สามารถวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่แท้จริงของโครงการฯ ได้อย่างมีความแม่นยำและสมมูลจากปัจจัยภายนอกที่เกิดขึ้นในภายหลัง และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานสัดส่วนผู้เข้าชมชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยอ้างอิงจากเป้าหมายและแผนการดำเนินงานของโครงการฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้อัตราส่วนของผู้เยี่ยมชมที่ซื้อของที่ระลึกมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 10.00 โดยอ้างอิงจากการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐาน รายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึกต่อหัว สำหรับปี 2571 – 2585 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2560-2561 และ 2564-2566 จากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อหลีกเลี่ยงค่าเฉลี่ยที่อาจไม่แม่นยำจากผลกระทบของโควิด-19 ซึ่งจะมีรายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึกที่ประมาณ 222.68 บาทต่อผู้เข้าชม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้รายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึกต่อหัว มีค่าเท่ากับ 220.00 บาทในปีแรก เพื่อสะท้อนความระมัดระวังในการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การใช้รายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึกต่อหัวที่ลดลงนี้ ช่วยลดความเสี่ยงในการประเมินต้นทุนต่ำกว่าความเป็นจริง และช่วยให้การคาดการณ์กระแสเงินสดของบริษัทมีความรัดกุมมากขึ้นโดยให้อัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป

โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: คน)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ผู้เข้าชมทั้งหมด	830,375	834,962	839,575	844,214	848,877	853,567	858,283	863,024	867,792	872,586	877,407	882,254	887,128	892,029	896,958
อัตราส่วนของผู้เยี่ยมชมที่ซื้อของที่ระลึก (ร้อยละ)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
ผู้เยี่ยมชมที่ซื้อของที่ระลึก	83,038	83,497	83,958	84,422	84,888	85,357	85,829	86,303	86,780	87,259	87,741	88,226	88,713	89,203	89,696

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์

หมายเหตุ: ตัวเลขที่แสดงในแต่ละปีเป็นการประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่เหมาะสม ณ วันที่จัดทำรายงาน

(หน่วย: บาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึกต่อหัว	220.00	224.00	228.00	233.00	238.00	243.00	248.00	253.00	258.00	263.00	268.00	273.00	278.00	284.00	290.00

ที่มา: : ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน)

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รวมรายได้	18.27	18.70	19.14	19.67	20.20	20.74	21.29	21.83	22.39	22.95	23.51	24.09	24.66	25.33	26.01

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## 5. รายได้จากการให้เช่าจักรยาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้จากการให้เช่าจักรยานในพื้นที่โซนป่า (Forest Sanctuary) บนพื้นที่ประมาณ 494-0-34.7 ไร่ ซึ่งมีทางปั่นจักรยานในพื้นที่สวน โดยมีสมมติฐานในการประมาณการ โดยโครงการฯ จะเริ่มมีรายได้จากการให้เช่าจักรยานตั้งแต่ปี 2571 หลังจากการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ เป็นต้นไป ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการให้เช่าจักรยาน โดยกำหนดสมมติฐานจำนวนชั่วโมงพร้อมใช้งานของจักรยานในปี 2571 – 2585 จากจำนวนจักรยาน และจำนวนชั่วโมงที่เปิดให้ดำเนินการในแต่ละวัน ในแต่ละปี โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงาน

โครงการฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้อัตรารายการเข้าจักรยานมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 30.00 ซึ่งคิดจากจำนวนชั่วโมงที่คาดว่าจะมีผู้ใช้บริการเข้าจักรยานโดยแบ่งเป็นสามช่วงเวลาในหนึ่งวัน (9.00 น. – 10.00 น. 16.00 น. – 17.00 น. และ 17.00 น. – 18.00 น. หรือเป็นเวลาทั้งสิ้น 3 ชั่วโมง) และชั่วโมงพร้อมใช้งานของจักรยานทั้งสิ้นในหนึ่งวัน (ตั้งแต่ 9.00 น. – 18.00 น. หรือเป็นเวลาทั้งสิ้น 9.00 ชั่วโมงต่อวัน) อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐาน ค่าเข้าจักรยานรายชั่วโมง สำหรับปี 2571 – 2585 โดยอ้างอิงจากการกำหนดราคาของบริษัทฯ โดยให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 โดยทำการขึ้นราคาค่าเช่าทุกช่วงเวลา 3 ถึง 5 ปี โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ชั่วโมง)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
จำนวนชั่วโมงพร้อมใช้งานของจักรยานทั้งหมด	329,400	328,500	328,500	328,500	329,400	328,500	328,500	328,500	329,400	328,500	328,500	328,500	329,400	328,500	328,500
อัตรารายการเข้าจักรยาน (ร้อยละ)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
จำนวนชั่วโมงการเข้าจักรยานทั้งหมด	98,820	98,550	98,550	98,550	98,820	98,550	98,550	98,550	98,820	98,550	98,550	98,550	98,820	98,550	98,550

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(หน่วย: บาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าเข้าจักรยานต่อชั่วโมง	50.00	50.00	50.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	60.00	60.00	60.00	60.00	65.00	65.00	65.00

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รวมรายได้	4.94	4.93	4.93	5.42	5.44	5.42	5.42	5.42	5.93	5.91	5.91	5.91	6.42	6.41	6.41

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## 6. รายได้จากกาให้เช่าเรือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้จากการให้เช่าเรือในพื้นที่เซนป่า (Forest Sanctuary) บนพื้นที่ประมาณ 494-0-34.7 ไร่ ซึ่งมีบ่อน้ำขนาดใหญ่อยู่ในสวน โดยมีสมมติฐานในการประมาณการ โดยโครงการฯ จะเริ่มมีรายได้จากการให้เช่าเรือตั้งแต่ปี 2571 หลังจากการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ เป็นต้นไป ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการรายได้จากการให้เช่าเรือโดยกำหนดสมมติฐานจำนวนชั่วโมงพร้อมใช้งานของเรือในปี 2571 – 2585 จากจำนวนเรือ และจำนวนชั่วโมงที่เปิดให้ดำเนินการในแต่ละวัน ในแต่ละปี โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานโครงการฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้อัตรารายการเช่าเรือมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 30.00 ซึ่งคิดจากจำนวนชั่วโมงที่คาดว่าจะมีผู้ใช้บริการเช่าเรือโดยแบ่งเป็นสามช่วงเวลาในหนึ่งวัน (9.00 น. – 10.00 น. 16.00 น. – 17.00 น. และ 17.00 น. – 18.00 น. หรือเป็นเวลาทั้งสิ้น 3 ชั่วโมง) และชั่วโมงพร้อมใช้งานของเรือทั้งสิ้นในหนึ่งวัน (ตั้งแต่ 9.00 น. – 18.00 น. หรือเป็นเวลาทั้งสิ้น 9.00 ชั่วโมงต่อวัน) อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐาน ค่าเช่าเรือรายชั่วโมง สำหรับปี 2571 – 2585 โดยอ้างอิงจากการกำหนดราคาของบริษัทฯ โดยให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 ทุกช่วงเวลา 2 ถึง 3 ปี โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการรับโอนกิจการทั้งหมด และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในกรณีที่มีนัยสำคัญ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

บริษัท ไทรตัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

TRITON

(หน่วย: ชั่วโมง)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
จำนวนชั่วโมงพร้อมใช้งานของเรือทั้งหมด	98,820	98,550	98,550	98,550	98,820	98,550	98,550	98,550	98,820	98,550	98,550	98,550	98,820	98,550	98,550
อัตราส่วนการเช่าเรือ (ร้อยละ)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
<b>จำนวนชั่วโมงการเช่าเรือทั้งหมด</b>	<b>29,646</b>	<b>29,565</b>	<b>29,565</b>	<b>29,565</b>	<b>29,646</b>	<b>29,565</b>	<b>29,565</b>	<b>29,565</b>	<b>29,646</b>	<b>29,565</b>	<b>29,565</b>	<b>29,565</b>	<b>29,646</b>	<b>29,565</b>	<b>29,565</b>

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(หน่วย: บาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าเช่าเรือต่อชั่วโมง	80.00	80.00	85.00	85.00	85.00	90.00	90.00	90.00	95.00	95.00	100.00	100.00	100.00	105.00	105.00

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
<b>รวมรายได้</b>	<b>2.37</b>	<b>2.37</b>	<b>2.51</b>	<b>2.51</b>	<b>2.52</b>	<b>2.66</b>	<b>2.66</b>	<b>2.66</b>	<b>2.82</b>	<b>2.81</b>	<b>2.96</b>	<b>2.96</b>	<b>2.96</b>	<b>3.10</b>	<b>3.10</b>

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## สรุปประมาณการรายได้

หน่วย: ล้านบาท	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
(1) รายได้จากการจำหน่าย บัตรเข้าชม	727.87	733.30	774.93	781.27	824.96	831.01	874.46	879.29	884.15	926.80	931.92	977.03	982.43	1,023.54	1,029.20
(2) รายได้จากการจำหน่าย อาหารและเครื่องดื่ม	176.04	180.55	185.18	189.93	194.80	199.79	204.91	210.16	215.55	221.08	226.75	232.56	238.52	244.63	250.91
(3) รายได้จากการจำหน่าย อาหารสัตว์	37.37	38.32	39.29	40.27	41.26	42.25	43.26	44.27	45.30	46.33	47.38	48.44	49.50	50.58	52.07
(4) รายได้จากการจำหน่าย ของที่ระลึก	18.27	18.70	19.14	19.67	20.20	20.74	21.29	21.83	22.39	22.95	23.51	24.09	24.66	25.33	26.01
(5) รายได้จากการให้เช่า จักรยาน	4.94	4.93	4.93	5.42	5.44	5.42	5.42	5.42	5.93	5.91	5.91	5.91	6.42	6.41	6.41
(6) รายได้จากการให้เช่าเรือ	2.37	2.37	2.51	2.51	2.52	2.66	2.66	2.66	2.82	2.81	2.96	2.96	2.96	3.10	3.10
(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) รวมรายได้	966.85	978.17	1,025.99	1,039.07	1,089.17	1,101.87	1,152.00	1,163.64	1,176.13	1,225.88	1,238.43	1,290.98	1,304.50	1,353.60	1,367.69

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## สมมติฐานต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) ต้นทุนการจำหน่ายบัตรเข้าชม 2) ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม 3) ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์ 4) ต้นทุนในการจำหน่ายของที่ระลึก 5) ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ต้นทุนขาย โดยมีสมมติฐานในการประมาณการดังต่อไปนี้

## 1. ต้นทุนการจำหน่ายบัตรเข้าชม

ต้นทุนการจำหน่ายบัตรเข้าชม ส่วนใหญ่ประกอบด้วย 1) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน 2) ค่าไฟ 3) ค่าบริการดูแลสวน 4) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา 5) ค่าใช้จ่ายในการดูแลสัตว์ 6) ค่าประกันอัคคีภัย และ 7) ส่วนลดจากราคาบัตรเข้าชม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายบัตรเข้าชม ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

### 1.1. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน โดยอ้างอิงจากแผนการจัดจ้างพนักงานของโครงการซึ่งอ้างอิงจากสมมติฐานของบริษัทฯ โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขามีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 3.00 ซึ่งเป็นไปตามการปฏิบัติโดยทั่วไป (General Practice) ของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับบริษัทเอกชน ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานนั้น รวมถึง เงินเดือน ค่าอบรมพนักงาน เงินสมทบกองทุนประกันสังคม เงินสมทบ โบนัส และ ค่าประกันกลุ่ม โดยมีรายละเอียดของกลุ่มพนักงานที่เป็นส่วนหนึ่งของ ต้นทุนการจำหน่ายบัตรเข้าชมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2571F
ค่าใช้จ่ายฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์	0.19	4.61	4.74	4.87	5.01	5.14	5.29	5.43	5.59	5.74	5.90	6.07	6.24	6.42	6.60	6.78
ค่าใช้จ่ายฝ่ายรักษาความปลอดภัย	1.75	24.05	24.71	25.40	26.11	26.84	27.59	28.36	29.16	29.98	30.82	31.69	32.59	33.51	34.46	35.44
ค่าใช้จ่ายฝ่ายดูแล และรักษาสัตว์	0.16	3.21	3.30	3.39	3.48	3.57	3.67	3.77	3.88	3.99	4.10	4.21	4.33	4.45	4.58	4.70
ค่าใช้จ่ายฝ่ายทำความสะอาด	0.27	6.95	7.14	7.33	7.53	7.73	7.95	8.17	8.39	8.62	8.86	9.11	9.36	9.62	9.89	10.17
ค่าใช้จ่ายฝ่ายพนักงานประจำสถานี	-	6.79	6.98	7.17	7.36	7.56	7.77	7.98	8.20	8.43	8.66	8.90	9.15	9.40	9.67	9.94
ค่าใช้จ่ายฝ่ายเทคนิค และบำรุงรักษา	0.08	2.85	2.93	3.01	3.09	3.17	3.26	3.35	3.44	3.53	3.63	3.73	3.83	3.94	4.05	4.16
<b>รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน</b>	<b>2.46</b>	<b>48.46</b>	<b>49.79</b>	<b>51.16</b>	<b>52.57</b>	<b>54.02</b>	<b>55.52</b>	<b>57.06</b>	<b>58.65</b>	<b>60.29</b>	<b>61.98</b>	<b>63.71</b>	<b>65.50</b>	<b>67.34</b>	<b>69.24</b>	<b>71.19</b>

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### 1.2. ค่าไฟฟ้า

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าไฟฟ้า โดยอ้างอิงจากแผนการใช้ไฟฟ้าของโครงการฯ ของบริษัทฯ โดยกำหนดให้ปริมาณการใช้ไฟฟ้าโดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้มีค่าคงที่ตลอดระยะเวลาการประมาณการเนื่องจากโครงการฯ ไม่มีแผนในการขยายพื้นที่หรือเพิ่มขอบเขตการดำเนินงานในอนาคต ข้อมูลดังกล่าวสอดคล้องกับแผนแม่บทของโครงการที่มุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพในพื้นที่ที่มีอยู่เดิม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดราคาไฟฟ้า โดยอ้างอิงจากประกาศของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เลือกใช้การคำนวณค่าไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA) และแผนการใช้ไฟฟ้าของโครงการฯ เป็นฐานในการประมาณการ เนื่องจากในปัจจุบัน การใช้พลังงานไฟฟ้าหมุนเวียนของโครงการฯ ยังคงอยู่ในช่วงการเจรจาและยังไม่มีข้อสรุปที่ชัดเจน เพื่อความระมัดระวังและความน่าเชื่อถือของการประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเลือกใช้ค่าไฟฟ้าที่เปิดเผยต่อสาธารณะจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแทน ทั้งนี้เพื่อให้การวิเคราะห์สะท้อนข้อมูลที่เป็นจริงและสามารถตรวจสอบได้ในปัจจุบันซึ่งกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 ตลอดระยะเวลาการประมาณการ โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: เมกะวัตต์)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ปริมาณไฟฟ้าที่ใช้ (Peak)	477	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721
ปริมาณไฟฟ้าที่ใช้ (Off-peak)	273	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(หน่วย: บาท/กิโลวัตต์)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ราคาไฟฟ้าต่อหน่วย (Peak)	4.73	4.73	4.82	4.92	5.02	5.12	5.22	5.32	5.43	5.54	5.65	5.76	5.88	5.99	6.11	6.24
ราคาไฟฟ้าต่อหน่วย (Off-peak)	3.03	3.03	3.09	3.16	3.22	3.28	3.35	3.42	3.49	3.55	3.63	3.70	3.77	3.85	3.92	4.00

ที่มา: ประกาศของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA)

(หน่วย: ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าไฟฟ้าที่ใช้ต่อปี	3.08	36.99	37.73	38.49	39.25	40.04	40.84	41.66	42.49	43.34	44.21	45.09	45.99	46.91	47.85	48.81

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในปี 2570 เป็นค่าใช้จ่ายในการเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินงานของโครงการฯ ก่อนเริ่มดำเนินงานจริง (Pre-operation expense)

### 1.3. ค่าบริการดูแลสวน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าบริการดูแลสวน โดยอ้างอิงพื้นที่สวนของโครงการฯ จากแผนการก่อสร้างของโครงการฯ และกำหนดราคาค่าบริการดูแลสวน โดยอ้างอิงจากราคาการให้บริการของบริษัทเอกชนแห่งหนึ่งซึ่งมีความน่าเชื่อถือ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เลือกใช้ข้อมูลจากบริษัทเอกชนเพียงรายเดียวในการประมาณการ เนื่องจากโครงการฯ มีข้อจำกัดในเรื่องของความลับทางการค้า (trade secret) ของแผนแม่บทของโครงการฯ ซึ่งไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อบุคคลภายนอกได้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาใช้อัตราค่าดูแลสวนจากบริษัทเอกชนที่มีความน่าเชื่อถือ และเป็นผู้เดียวที่มีการเปิดเผยข้อมูลอัตราค่าบริการดังกล่าวต่อสาธารณะ ทั้งนี้เพื่อให้การวิเคราะห์มีความถูกต้อง โปร่งใส และสอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่สามารถตรวจสอบได้ ซึ่งกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ตารางเมตร)	หน่วย	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ขนาดพื้นที่สวนในโครงการฯ	ล้านตร. ม.	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
ค่าดูแลสวนต่อตารางเมตร	บาทต่อ ตร. ม.	23.00	24.00	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00	31.00	32.00	33.00	34.00	35.00	36.00	37.00
ค่าดูแลสวนต่อปี	ล้านบาท	23.00	24.00	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00	31.00	32.00	33.00	34.00	35.00	36.00	37.00

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### 1.4. ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา โดยอ้างอิงจากค่าเสื่อมราคาที่กำหนดในบัญชี ซึ่งอ้างอิงจากแผนการก่อสร้าง และแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับการบำรุงรักษาสินทรัพย์ถาวร (CAPEX) ในอนาคตได้อย่างแม่นยำ การกำหนดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาด้วยอัตราส่วนของสินทรัพย์สุทธิซึ่งไม่รวมถึงที่ดิน และสัตว์ภายในโครงการฯ จึงเปรียบเสมือนการจัดทำ “สำรองเงินสด” เพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการบำรุงรักษาในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับการเสื่อมสภาพของสินทรัพย์ ซึ่งการสำรองในลักษณะนี้ช่วยให้บริษัทมีเงินสดเพียงพอสำหรับการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพตามเวลา โดยไม่ต้องพึ่งพาการประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับการบำรุงรักษาสินทรัพย์ถาวรที่อาจมีความคลาดเคลื่อนได้ และยังทำให้การจัดการงบประมาณมีความเป็นระบบและลดความเสี่ยงในการขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษารายปีเป็นอัตราร้อยละของสินทรัพย์สุทธิตั้งแต่ปีซึ่งไม่รวมถึงที่ดิน และสัตว์ภายในโครงการฯ โดยตัวอย่างของสินทรัพย์สุทธิที่นำมาคำนวณได้แก่ อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องจักรและอุปกรณ์ และอุปกรณ์เพื่อการสนับสนุนการต่างๆ ในโครงการฯ ซึ่งอัตราร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาจะมีค่าคงที่ ที่ร้อยละ 5.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
สินทรัพย์สุทธิตั้งแต่ปีซึ่งไม่รวมถึงที่ดิน และสัตว์ภายในโครงการฯ	792.63	787.74	782.42	776.63	770.31	763.41	755.88	757.36	751.11	744.58	737.79	730.77	723.54	716.17	708.71
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อปี (ร้อยละ 5.00 ของสินทรัพย์สุทธิซึ่งไม่รวมถึงที่ดิน และสัตว์ภายในโครงการฯ)	39.63	39.39	39.12	38.83	38.52	38.17	37.79	37.87	37.56	37.23	36.89	36.54	36.18	35.81	35.44

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### 1.5. ค่าใช้จ่ายในการดูแลสัตว์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดูแลสัตว์ โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งอ้างอิงจากผู้เชี่ยวชาญในการดูแลสัตว์ โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะประกอบด้วย ค่าอาหารสัตว์ ค่าใช้จ่ายในการเพาะพันธุ์ และค่าใช้จ่ายในการดูแลสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยของสัตว์ โดยกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าใช้จ่ายในการดูแลสัตว์	1.00	12.00	12.24	12.48	12.73	12.99	13.25	13.51	13.78	14.06	14.34	14.63	14.92	15.22	15.52	15.83

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในปี 2570 เป็นค่าใช้จ่ายในการเตรียมความพร้อมสำหรับการนำสัตว์เข้าสู่โครงการ (Pre-operation expense)

### 1.6. ค่าประกันอัคคีภัย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดูแลสัตว์ โดยอ้างอิงจากค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยของบริษัทเอกชนชื่อดังแห่งหนึ่งซึ่งเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงเบี้ยประกันของกลุ่มธุรกิจบริการที่ 80,000 บาทต่อทุนประกันภัย 50,000,000 บาทต่อปี และทำการคำนวณหาเบี้ยประกันภัยต่อทุนประกันซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงที่บริษัทฯ สามารถรับได้ที่ทุนประกันภัย 800,000,000 บาท ซึ่งจะได้เบี้ยประกันในปีแรกเท่ากับ 1,280,000 บาทต่อปี และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าประกันอัคคีภัย	1.28	1.31	1.33	1.36	1.39	1.41	1.44	1.47	1.50	1.53	1.56	1.59	1.62	1.66	1.69

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### 1.7. ส่วนลดจากราคาบัตรเข้าชม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายส่วนลดจากราคาบัตรเข้าชม โดยอ้างอิงข้อมูลส่วนลดจากการจำหน่ายบัตรเข้าชมผ่านช่องทางออนไลน์ต่างๆ ของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) และแผนการจัดจำหน่ายบัตรเข้าชมของโครงการฯ ซึ่งจะมีส่วนลดที่ให้แก่ผู้เข้าชมเฉลี่ยที่ร้อยละ 4.32 จากรายได้การจำหน่ายบัตรเข้าชมต่อปี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดค่าใช้จ่ายส่วนลดจากราคาบัตรเข้าชม เป็นอัตราร้อยละของรายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชมในแต่ละปี ซึ่งอัตราร้อยละของค่าใช้จ่ายส่วนลดจากราคาบัตรเข้าชม จะมีค่าคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชม	727.87	733.30	774.93	781.27	824.96	831.01	874.46	879.29	884.15	926.80	931.92	977.03	982.43	1,023.54	1,029.20
ส่วนลดจากราคาบัตรเข้าชมต่อปี (ร้อยละ 4.32 ของรายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชม)	31.44	31.68	33.48	33.75	35.64	35.90	37.78	37.99	38.20	40.04	40.26	42.21	42.44	44.22	44.46

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## 2. ต้นทุนในการจำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่ม (Food and Beverage – FnB)

ต้นทุนในการจำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่ม ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ต้นทุนสินค้าเพื่อขาย และต้นทุนพนักงานในการจัดจำหน่าย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานต้นทุนในการจำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่ม โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2560-2561 และ 2564-2566 จากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อหลีกเลี่ยงค่าเฉลี่ยที่อาจไม่แม่นยำจากผลกระทบของโควิด-19 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 57.33 ต่อรายได้จากการจำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่ม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มของโครงการฯ มีค่าเท่ากับร้อยละ 60.00 ตลอดอายุประมาณการ เพื่อสะท้อนความระมัดระวังในการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การใช้อัตราส่วนที่สูงขึ้นนี้ช่วยลดความเสี่ยงในการประเมินต้นทุนต่ำกว่าความเป็นจริง และช่วยให้การคาดการณ์กระแสเงินสดของบริษัทมีความรัดกุมมากขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้จากการจำหน่าย FnB	176.04	180.55	185.18	189.93	194.80	199.79	204.91	210.16	215.55	221.08	226.75	232.56	238.52	244.63	250.91
ต้นทุนในการจำหน่าย FnB ต่อปี (ร้อยละ 60.00 ของรายได้จากการจำหน่าย FnB)	105.62	108.33	111.11	113.96	116.88	119.87	122.95	126.10	129.33	132.65	136.05	139.53	143.11	146.78	150.54

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### 3. ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์

ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์ ประกอบด้วย ต้นทุนอาหารสัตว์เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้เข้าชมเพียงเท่านั้น โดยไม่รวมถึงต้นทุนอาหารสำหรับการดูแลสัตว์ซึ่งได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการดูแลสัตว์เรียบร้อยแล้ว โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของราคาผัวย้อนหลัง 1 ปี จากเว็บไซต์ตลาดไท ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 12.74 ต่อรายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์ของโครงการฯ มีค่าเท่ากับร้อยละ 15.00 ตลอดอายุประมาณการ เพื่อสะท้อนความระมัดระวังในการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การใช้อัตราส่วนที่สูงขึ้นนี้ช่วยลดความเสี่ยงในการประเมินต้นทุนต่ำกว่าความเป็นจริง และช่วยให้การคาดการณ์กระแสเงินสดของบริษัทมีความรัดกุมมากขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์	37.37	38.32	39.29	40.27	41.26	42.25	43.26	44.27	45.30	46.33	47.38	48.44	49.50	50.58	52.07
ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์ต่อปี (ร้อยละ 15.00 ของรายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์)	5.61	5.75	5.89	6.04	6.19	6.34	6.49	6.64	6.79	6.95	7.11	7.27	7.43	7.59	7.81

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### 4. ต้นทุนในการจำหน่ายของที่ระลึก

ต้นทุนในการจำหน่ายของที่ระลึก ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ต้นทุนสินค้าเพื่อขาย และต้นทุนพนักงานในการจัดจำหน่าย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2560-2561 และ 2564-2566 จากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อหลีกเลี่ยงค่าเฉลี่ยที่อาจไม่แม่นยำจากผลกระทบของโควิด-19 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 57.52 ต่อรายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึก โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้ต้นทุนในการจำหน่ายของที่ระลึกของโครงการฯ มีค่าเท่ากับร้อยละ 60.00 ตลอดอายุประมาณการ เพื่อสะท้อนความระมัดระวังในการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การใช้อัตราส่วนที่สูงขึ้นนี้ช่วยลดความเสี่ยงในการประเมินต้นทุนต่ำกว่าความเป็นจริง และช่วยให้การคาดการณ์กระแสเงินสดของบริษัทมีความรัดกุมมากขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึก	18.27	18.70	19.14	19.67	20.20	20.74	21.29	21.83	18.27	22.39	22.95	23.51	24.09	24.66	25.33
ต้นทุนในการจำหน่ายของที่ระลึก (ร้อยละ 60.00 ของรายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึก)	10.96	11.22	11.49	11.80	12.12	12.45	12.77	13.10	10.96	13.43	13.77	14.11	14.45	14.80	15.20

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### 5. ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ต้นทุนขาย



ค่าเสื่อมราคาที่ถูกบันทึกบางส่วนให้ต้นทุนขาย ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานหลักของโครงการฯ ซึ่งคำนวณจากสินทรัพย์ที่คำนวณค่าเสื่อมได้ทั้งหมดของโครงการ (Depreciable assets) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าเสื่อมราคาที่ถูกบันทึกบางส่วนให้ต้นทุนขาย โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงาน และแผนการก่อสร้างของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้ค่าเสื่อมราคาที่ถูกบันทึกบางส่วนให้ต้นทุนขายของโครงการฯ มีค่าเท่ากับร้อยละ 95.00 ของค่าเสื่อมราคาสำหรับปี ตลอดอายุประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	75.75	81.83	88.53	95.92	104.08	113.10	123.09	114.37	121.55	128.99	129.76	136.37	142.89	149.19	155.10
ค่าเสื่อมราคาที่ถูกบันทึกบางส่วนให้ต้นทุนขาย (ร้อยละ 95.00 ของค่าเสื่อมราคา)	71.96	77.74	84.11	91.13	98.88	107.45	116.93	108.65	115.47	122.54	123.27	129.56	135.75	141.73	147.35

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### สรุปประมาณการต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
(1) ต้นทุนการจำหน่ายบัตรเข้าชม	6.54	192.80	196.13	201.06	204.50	209.59	213.10	218.25	222.25	225.94	231.32	235.14	240.75	244.72	250.30	254.42
(2) ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	-	105.62	108.33	111.11	113.96	116.88	119.87	122.95	126.10	129.33	132.65	136.05	139.53	143.11	146.78	150.54
(3) ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์	-	5.61	5.75	5.89	6.04	6.19	6.34	6.49	6.64	6.79	6.95	7.11	7.27	7.43	7.59	7.81
(4) ต้นทุนในการจำหน่ายของที่ระลึก	-	10.96	11.22	11.49	11.80	12.12	12.45	12.77	13.10	13.43	13.77	14.11	14.45	14.80	15.20	15.61
(5) ค่าเสื่อมราคาที่ถูกบันทึกบางส่วนให้ต้นทุนขาย	-	71.96	77.74	84.11	91.13	98.88	107.45	116.93	108.65	115.47	122.54	123.27	129.56	135.75	141.73	147.35
(1) + (2) + (3) + (4) + (5) รวมต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	6.54	386.96	399.17	413.65	427.43	443.66	459.20	477.39	476.74	490.97	507.23	515.67	531.56	545.80	561.59	575.73

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในปี 2570 เป็นค่าใช้จ่ายในการเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินงานของโครงการฯ ก่อนเริ่มดำเนินงานจริง (Pre-operation expense)

## สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ โดยต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) เงินเดือนพนักงานของสำนักงาน 2) ค่าใช้จ่ายในการทำตลาด 3) ค่าตอบแทนผู้บริหาร 4) ค่าพาหนะและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง 5) ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา 6) ค่าสอบบัญชี 7) ค่าใช้จ่ายในตรวจสอบภายใน 8) ค่าประกันภัย 9) ค่าไฟฟ้า 10) ค่าน้ำ 11) ค่าโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ต 12) ค่าวัสดุสำนักงาน 13) ค่าเช่าซอฟต์แวร์ 14) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และ 15) ค่าเสื่อมราคาที่ถูกบันทึกส่วนให้ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร โดยมีสมมติฐานในการประมาณการดังต่อไปนี้

### 1. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน โดยอ้างอิงจากแผนการจัดจ้างพนักงานของโครงการฯ โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานขายมีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 3.00 ซึ่งเป็นไปตามการปฏิบัติโดยทั่วไป (General Practice) ของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับบริษัทเอกชน ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานนั้น รวมถึงเงินเดือน ค่าอบรมพนักงาน เงินสมทบกองทุนประกันสังคม เงินสมทบ โบนัส และ ค่าประกันกลุ่ม โดยมีรายละเอียดของกลุ่มพนักงานที่เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการจำหน่ายบัตรเข้าชมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าใช้จ่ายฝ่ายบุคลากร	0.84	12.73	13.10	13.48	13.87	14.27	14.69	15.11	15.55	16.00	16.47	16.95	17.44	17.95	18.48	19.02
ค่าใช้จ่ายฝ่ายสำนักงาน CEO	0.27	4.51	4.64	4.77	4.91	5.06	5.21	5.36	5.51	5.68	5.84	6.01	6.19	6.37	6.56	6.75
ค่าใช้จ่ายฝ่ายภาพลักษณ์องค์กร และสื่อสาร	0.31	4.24	4.37	4.49	4.62	4.76	4.90	5.04	5.18	5.33	5.49	5.65	5.81	5.98	6.16	6.34
ค่าใช้จ่ายฝ่ายการเงิน	0.23	4.24	4.37	4.49	4.62	4.76	4.90	5.04	5.18	5.33	5.49	5.65	5.81	5.98	6.16	6.34
ค่าใช้จ่ายฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ	0.23	3.70	3.81	3.92	4.03	4.15	4.27	4.39	4.52	4.65	4.79	4.93	5.07	5.22	5.37	5.53
ค่าใช้จ่ายฝ่ายตรวจสอบภายใน	0.23	3.70	3.81	3.92	4.03	4.15	4.27	4.39	4.52	4.65	4.79	4.93	5.07	5.22	5.37	5.53
ค่าใช้จ่ายฝ่ายกฎหมาย	0.27	3.70	3.81	3.92	4.03	4.15	4.27	4.39	4.52	4.65	4.79	4.93	5.07	5.22	5.37	5.53
ค่าใช้จ่ายฝ่ายแพทย์ประจำสำนักงาน	-	0.91	0.93	0.96	0.99	1.01	1.04	1.07	1.11	1.14	1.17	1.21	1.24	1.28	1.32	1.35
<b>ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ทั้งหมด</b>	<b>37.73</b>	<b>37.73</b>	<b>38.84</b>	<b>39.95</b>	<b>41.1</b>	<b>42.31</b>	<b>43.55</b>	<b>44.79</b>	<b>46.09</b>	<b>47.43</b>	<b>48.83</b>	<b>50.26</b>	<b>51.7</b>	<b>53.22</b>	<b>54.79</b>	<b>56.39</b>

ที่มา: แผนการจัดจ้างพนักงานของโครงการฯ

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในปี 2570 เป็นค่าใช้จ่ายในการเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินงานของโครงการฯ ก่อนเริ่มดำเนินงานจริง (Pre-operation Expense)

## 2. ค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด โดยอ้างอิงจากแผนการลงทุนในการทำการตลาดแต่ละปีของบริษัทฯ โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำการตลาด มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 ในปี 2582 เป็นต้นไป อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
แคมเปญการตลาด	0.00	100.00	90.00	80.00	81.60	83.23	84.90	86.59	88.33	90.09	91.89	93.73	95.61	97.52	99.47	101.46
การโฆษณา	1.25	15.00	10.00	5.00	5.10	5.20	5.31	5.41	5.52	5.63	5.74	5.86	5.98	6.09	6.22	6.34
การตลาดออนไลน์	1.25	15.00	10.00	5.00	5.10	5.20	5.31	5.41	5.52	5.63	5.74	5.86	5.98	6.09	6.22	6.34
ค่าป้ายโฆษณา	1.25	15.00	10.00	5.00	5.10	5.20	5.31	5.41	5.52	5.63	5.74	5.86	5.98	6.09	6.22	6.34
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด</b>	<b>3.75</b>	<b>145.00</b>	<b>120.00</b>	<b>95.00</b>	<b>96.90</b>	<b>98.84</b>	<b>100.81</b>	<b>102.83</b>	<b>104.89</b>	<b>106.99</b>	<b>109.13</b>	<b>111.31</b>	<b>113.53</b>	<b>115.80</b>	<b>118.12</b>	<b>120.48</b>

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในปี 2570 เป็นค่าใช้จ่ายในการเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินงานของโครงการฯ ก่อนเริ่มดำเนินงานจริง (Pre-operation expense)

### 3. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าตอบแทนผู้บริหาร โดยกำหนดให้ค่าตอบแทนผู้บริหารมีอัตราส่วนร้อยละ 0.50 ต่อรายได้รวมต่อปีของโครงการฯ อ้างอิงจากแผนการดำเนินงาน และแผนการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งอัตราร้อยละของค่าตอบแทนผู้บริหารจะมีค่าคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้รวม	966.9	978.2	1,026.0	1,039.1	1,089.2	1,101.9	1,152.0	1,163.6	1,176.1	1,225.9	1,238.4	1,291.0	1,304.5	1,353.6	1,367.7
ค่าตอบแทนผู้บริหาร (ร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม)	4.83	4.89	5.13	5.20	5.45	5.51	5.76	5.82	5.88	6.13	6.19	6.45	6.52	6.77	6.84

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### 4. ค่าพาหนะ และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าพาหนะ และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง โดยอ้างอิงจากแผนการใช้น้ำมันพาหนะของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่ารถพร้อมคนขับ ค่าน้ำมัน ค่าทางด่วน ค่าเดินทางไปเยี่ยมชมงานที่ต่างประเทศของทีมผู้บริหารได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารฝ่ายการเงิน ผู้บริหารฝ่ายกฎหมาย และผู้บริหารฝ่ายกลยุทธ์ และการสื่อสารภาพลักษณ์องค์กร ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณค่าใช้จ่ายจากการประมาณการระยะทาง ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อการเดินทางต่อครั้ง และจำนวนครั้งที่เดินทางในหนึ่งปี โดยกำหนดให้ค่าพาหนะ และค่าใช้จ่ายในการเดินทางมีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าพาหนะ และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	5.00	5.10	5.20	5.31	5.41	5.52	5.63	5.75	5.86	5.98	6.10	6.22	6.34	6.47	6.60

ที่มา: แผนการใช้น้ำมันพาหนะของบริษัทฯ

## 5. ค่าซ่อมแซม และค่าบำรุงรักษา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าซ่อมแซม และค่าบำรุงรักษา โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2560-2561 และ 2564-2566 จากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อหลีกเลี่ยงค่าเฉลี่ยที่อาจไม่แม่นยำจากผลกระทบของโควิด-19 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 1.55 ต่อรายได้รวมต่อปีของโครงการฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้รวม	966.9	978.2	1,026.0	1,039.1	1,089.2	1,101.9	1,152.0	1,163.6	1,176.1	1,225.9	1,238.4	1,291.0	1,304.5	1,353.6	1,367.7
ค่าซ่อมแซม และค่าบำรุงรักษา (ร้อยละ 1.55 ของรายได้รวม)	14.99	15.16	15.90	16.11	16.88	17.08	17.86	18.04	18.23	19.00	19.20	20.01	20.22	20.98	21.20

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## 6. ค่าสอบบัญชี

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าสอบบัญชีของโครงการฯ โดยอ้างอิงจากค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ โดยประมาณ 1.50 ล้านบาทต่อปี ซึ่งกำหนดให้เป็นปีแรกที่ดำเนินโครงการฯ และมีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าสอบบัญชี	1.50	1.53	1.56	1.59	1.62	1.66	1.69	1.72	1.76	1.79	1.83	1.87	1.90	1.94	1.98

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## 7. ค่าใช้จ่ายในตรวจสอบภายใน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในตรวจสอบภายใน โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบภายในของบริษัทฯ โดยประมาณ 1.00 ล้านบาทต่อปี โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในตรวจสอบภายใน มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าใช้จ่ายในตรวจสอบภายใน	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## 8. ค่าประกันภัย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าประกันภัย โดยอ้างอิงค่าเบี้ยประกันภัยของบริษัทเอกชนชื่อดังแห่งหนึ่งซึ่งเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงเบี้ยประกันของกลุ่มธุรกิจบริการที่ 6,000.00 บาทต่อทุนประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่ 500,000.00 บาทต่อปี ประกันภัยโจรกรรมที่ 500,000.00 บาทต่อปี ประกันภัยอุบัติเหตุส่วนบุคคลที่ 200,000.00 ต่อปี ประกันภัยกระจกที่ 100,000.00 ต่อปี และทำการคำนวณหาเบี้ยประกันภัยต่อทุนประกันซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงที่บริษัทฯ สามารถรับได้ที่ทุนประกันภัยประมาณ 250,000,000.00 บาทต่อปี ซึ่งจะได้เบี้ยประกันในปีแรกเท่ากับ 3,000,000.00 บาทต่อปี และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าประกันภัย	3.00	3.06	3.12	3.18	3.25	3.31	3.38	3.45	3.52	3.59	3.66	3.73	3.81	3.88	3.96

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## 9. ค่าไฟฟ้าสำนักงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าไฟฟ้า โดยอ้างอิงจากแผนการใช้ไฟฟ้าของโครงการฯ ของบริษัทฯ โดยกำหนดให้ปริมาณการใช้ไฟฟ้าโดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้มีค่าคงที่ตลอดระยะเวลาการประมาณการเนื่องจากโครงการฯ ไม่มีแผนในการขยายพื้นที่หรือเพิ่มขอบเขตการดำเนินงานในอนาคต ข้อมูลดังกล่าวสอดคล้องกับแผนแม่บทของโครงการที่มุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพในพื้นที่ที่มีอยู่เดิม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดราคาไฟฟ้า โดยอ้างอิงจากประกาศของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เลือกใช้การคำนวณค่าไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA) และแผนการใช้ไฟฟ้าของโครงการฯ เป็นฐานในการประมาณการ เนื่องจากในปัจจุบัน การใช้พลังงานไฟฟ้าหมุนเวียนของโครงการฯ ยังคงอยู่ในช่วงการเจรจาและยังไม่มีข้อสรุปที่ชัดเจน เพื่อความระมัดระวังและความน่าเชื่อถือของการประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเลือกใช้ค่าไฟฟ้าที่เปิดเผยต่อสาธารณะจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแทน ทั้งนี้เพื่อให้การวิเคราะห์สะท้อนข้อมูลที่เป็นจริงและสามารถตรวจสอบได้ในปัจจุบัน ซึ่งกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 ตลอดระยะเวลาการประมาณการ โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยค่าไฟฟ้าในส่วนของค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของส่วนสำนักงานของโครงการฯ เพียงเท่านั้น สำหรับส่วนอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับสำนักงาน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดประเภทค่าไฟฟ้าเหล่านั้นอยู่ในต้นทุนการจำหน่ายบัตรเข้าชม โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: กิโลวัตต์)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ปริมาณไฟฟ้าที่ใช้ (Peak)	53	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636
ปริมาณไฟฟ้าที่ใช้ (Off-peak)	30	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364

ที่มา: แผนการใช้ไฟฟ้าของโครงการฯ

(หน่วย: บาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ราคาไฟฟ้าต่อหน่วย (Peak)	4.73	4.73	4.82	4.92	5.02	5.12	5.22	5.32	5.43	5.54	5.65	5.76	5.88	5.99	6.11	6.24
ราคาไฟฟ้าต่อหน่วย (Off-peak)	3.03	3.03	3.09	3.16	3.22	3.28	3.35	3.42	3.49	3.55	3.63	3.70	3.77	3.85	3.92	4.00

ที่มา: ประกาศของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA)

(หน่วย: ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าไฟฟ้าที่ใช้ต่อปี	0.34	4.11	4.19	4.28	4.36	4.45	4.54	4.63	4.72	4.82	4.91	5.01	5.11	5.21	5.32	5.42

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในปี 2570 เป็นค่าใช้จ่ายในการเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินงานของโครงการฯ ก่อนเริ่มดำเนินงานจริง (Pre-operation expense)

## 10. ค่าน้ำ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าน้ำ โดยอ้างอิงจากประมาณการหน่วยการใช้น้ำของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงอัตราค่าน้ำต่อหน่วยจากการประปาส่วนภูมิภาค สำหรับธุรกิจขนาดใหญ่ที่ราคาสูงสุดหน่วยละ 32.25 บาท โดยค่าน้ำสำหรับโครงการฯ จะค่าน้ำถึงเพียงส่วนโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการเพียงเท่านั้น ซึ่งไม่รวมถึงโครงการในส่วนของโซนป่า (Forest Sanctuary) เนื่องจากโครงการฯ ได้ใช้ระบบน้ำหมุนเวียนจากบ่อน้ำในพื้นที่สำหรับการดูแลโซนป่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่นำส่วนโซนป่ามารวมในการคำนวณค่าน้ำสำหรับโครงการฯ โดยกำหนดให้ค่าน้ำ มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าน้ำ	0.08	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในปี 2570 เป็นค่าใช้จ่ายในการเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินงานของโครงการฯ ก่อนเริ่มดำเนินงานจริง (Pre-operation expense)

## 11. ค่าโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ต

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าโทรศัพท์ และอินเทอร์เน็ต โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยกำหนดให้ค่าโทรศัพท์ และอินเทอร์เน็ต มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าโทรศัพท์ และอินเทอร์เน็ต	0.08	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในปี 2570 เป็นค่าใช้จ่ายในการเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินงานของโครงการฯ ก่อนเริ่มดำเนินงานจริง (Pre-operation expense)

## 12. ค่าวัสดุสำนักงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าวัสดุสำนักงาน โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยกำหนดให้ ค่าวัสดุสำนักงาน มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าวัสดุสำนักงาน	0.08	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในปี 2570 เป็นค่าใช้จ่ายในการเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินงานของโครงการฯ ก่อนเริ่มดำเนินงานจริง (Pre-operation expense)

## 13. ค่าเช่าซอฟต์แวร์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าเช่าซอฟต์แวร์ โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยกำหนดให้ค่าเช่าซอฟต์แวร์ มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าเช่าซอฟต์แวร์	0.08	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในปี 2570 เป็นค่าใช้จ่ายในการเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินงานของโครงการฯ ก่อนเริ่มดำเนินงานจริง (Pre-operation expense)

## 14. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นสัดส่วนร้อยละ 5.00 ของรายได้รวม โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายภาษีที่ดิน ค่าที่ปรึกษาทางธุรกิจ ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามปกติของการดำเนินธุรกิจ รวมถึงหนี้สงสัยจะสูญที่อาจเกิดขึ้นจากการจำหน่ายบัตรเข้าชมผ่านแพลตฟอร์มต่างๆ เนื่องจากโครงการฯ อาจมีความเสี่ยงในการเกิดค่าใช้จ่ายจากหนี้สงสัยจะสูญ เนื่องจากรูปแบบการจำหน่ายบัตรเข้าชมของโครงการฯ ผ่านตัวแทนจำหน่าย ซึ่งกำหนดให้โครงการฯ ได้รับเงินจากตัวแทนจำหน่ายหลังจากที่บัตรเข้าชมถูกจำหน่ายสำเร็จแล้ว อย่างไรก็ตาม หากตัวแทนจำหน่ายไม่สามารถชำระเงินค่าบัตรเข้าชมให้แก่โครงการฯ ได้ อาจส่งผลให้เกิดหนี้สงสัยจะสูญที่ต้องจัดทำประมาณการและบันทึกค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงินของโครงการฯ

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้รวม	966.9	978.2	1,026.0	1,039.1	1,089.2	1,101.9	1,152.0	1,163.6	1,176.1	1,225.9	1,238.4	1,291.0	1,304.5	1,353.6	1,367.7
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ร้อยละ 5.00 ของรายได้รวม)	48.34	48.91	51.30	51.95	54.46	55.09	57.60	58.18	58.81	61.29	61.92	64.55	65.23	67.68	68.38

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## 15. ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร



ค่าเสื่อมราคาที่ถูกป็นส่วนให้ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาจากสำนักงานของโครงการฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าเสื่อมราคาที่ถูกป็นส่วนให้ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร โดยอ้างอิงจากการประมาณการและแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าเสื่อมราคาที่ถูกป็นส่วนให้ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารของโครงการฯ มีค่าเท่ากับร้อยละ 5.00 ของค่าเสื่อมราคาสำหรับปี ตลอดอายุประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าเสื่อมราคา	75.75	81.83	88.53	95.92	104.08	113.10	123.09	114.37	121.55	128.99	129.76	136.37	142.89	149.19	155.10
ค่าเสื่อมราคาที่ถูกป็นส่วนให้ ค่าใช้จ่ายในการขาย และ บริหาร (ร้อยละ 5.00 ของค่า เสื่อมราคา)	3.79	4.09	4.43	4.80	5.20	5.66	6.15	5.72	6.08	6.45	6.49	6.82	7.14	7.46	7.76

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### สรุปประมาณการค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร

(หน่วย: ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
(1) เงินเดือนพนักงานของสำนักงาน	2.37	37.73	38.82	39.95	41.11	42.30	43.53	44.80	46.10	47.45	48.83	50.26	51.73	53.24	54.80	56.40
(2) ค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด	3.75	145.00	120.00	95.00	96.90	98.84	100.81	102.83	104.89	106.99	109.13	111.31	113.53	115.80	118.12	120.48
(3) ค่าตอบแทนผู้บริหาร	-	4.83	4.89	5.13	5.20	5.45	5.51	5.76	5.82	5.88	6.13	6.19	6.45	6.52	6.77	6.84
(4) ค่าพาหนะและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	-	5.00	5.10	5.20	5.31	5.41	5.52	5.63	5.75	5.86	5.98	6.10	6.22	6.34	6.47	6.60
(5) ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา	-	14.99	15.16	15.90	16.11	16.88	17.08	17.86	18.04	18.23	19.00	19.20	20.01	20.22	20.98	21.20
(6) ค่าสอบบัญชี	-	1.50	1.53	1.56	1.59	1.62	1.66	1.69	1.72	1.76	1.79	1.83	1.87	1.90	1.94	1.98
(7) ค่าตรวจสอบภายใน	-	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32
(8) ค่าประกันภัย	-	3.00	3.06	3.12	3.18	3.25	3.31	3.38	3.45	3.52	3.59	3.66	3.73	3.81	3.88	3.96
(9) ค่าไฟฟ้า	0.34	4.11	4.19	4.28	4.36	4.45	4.54	4.63	4.72	4.82	4.91	5.01	5.11	5.21	5.32	5.42
(10) ค่าน้ำ	0.08	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32
(11) ค่าโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ต	0.08	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32
(12) ค่าวัสดุสำนักงาน	0.08	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32
(13) ค่าเช่าซอฟต์แวร์	0.08	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32
(14) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	48.34	48.91	51.30	51.95	54.46	55.09	57.60	58.18	58.81	61.29	61.92	64.55	65.23	67.68	68.38
(15) ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	-	3.79	4.09	4.43	4.80	5.20	5.66	6.15	5.72	6.08	6.45	6.49	6.82	7.14	7.46	7.76
<b>(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9) + (10) + (11) + (12) + (13) + (14) + (15) รวมค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร</b>	<b>6.80</b>	<b>273.29</b>	<b>250.86</b>	<b>231.07</b>	<b>235.81</b>	<b>243.27</b>	<b>248.23</b>	<b>255.96</b>	<b>260.13</b>	<b>265.23</b>	<b>273.07</b>	<b>278.05</b>	<b>286.23</b>	<b>291.76</b>	<b>299.88</b>	<b>305.62</b>

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในปี 2570 เป็นค่าใช้จ่ายในการเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินงานของโครงการฯ ก่อนเริ่มดำเนินงานจริง (Pre-operation expense)

## สรุปรายได้ และค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการรับโอนกิจการทั้งหมด และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในกรณีที่มีนัยสำคัญ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

TRITON

(หน่วย: ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
(1) รายได้จากการขาย และให้บริการ	0.00	966.85	978.17	1,025.99	1,039.07	1,089.17	1,101.87	1,152.00	1,163.64	1,176.13	1,225.88	1,238.43	1,290.98	1,304.50	1,353.60	1,367.69
(2) ต้นทุนขาย	6.54	386.96	399.17	413.65	427.43	443.66	459.20	477.39	476.74	490.97	507.23	515.67	531.56	545.80	561.59	575.73
(3) ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	6.80	273.29	250.86	231.07	235.81	243.27	248.23	255.96	260.13	265.23	273.07	278.05	286.23	291.76	299.88	305.62
(4) ต้นทุนทางการเงิน	1.69	58.20	50.99	43.32	36.01	28.19	19.81	10.83	1.85	(0.00)	(0.00)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00	46.34	55.43	67.59	67.96	74.81	74.93	81.56	84.98	83.99	89.12	88.94	94.64	93.39	98.43	97.27
กำไรขั้นต้น (1) – (2)	(6.54)	579.90	579.00	612.34	611.64	645.51	642.67	674.61	686.90	685.16	718.65	722.75	759.42	758.70	792.00	791.96
EBIT (1) – (2) – (3)	(13.34)	306.61	328.14	381.27	375.83	402.24	394.44	418.65	426.78	419.93	445.58	444.71	473.19	466.95	492.13	486.34
กำไรสุทธิ (1) – (2) – (3) – (4) – (5)	(15.02)	202.07	221.72	270.36	271.86	299.24	299.71	326.26	339.94	335.94	356.46	355.77	378.56	373.56	393.70	389.08

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในปี 2570 เป็นค่าใช้จ่ายในการเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินงานของโครงการฯ ก่อนเริ่มดำเนินงานจริง (Pre-operation expense)

## สมมติฐานอื่น

### 1. สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนทางการเงินของโครงการฯ โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยของบริษัทแม่ที่เท่ากับ MLR-0.75 ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวอยู่ที่ร้อยละ 6.92 ต่อปี ในช่วงระยะเวลาก่อสร้าง (ปี 2568 - 2570) โดยโครงการฯ มีแผนการกู้ยืมเงินในสัดส่วนร้อยละ 20.00 ร้อยละ 40.00 และร้อยละ 40.00 ของวงเงินกู้ในแต่ละปีตามลำดับ ทั้งนี้ โครงการฯ วางแผนที่จะชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยทั้งหมดให้ครบถ้วนภายในระยะเวลา 8 ปี นับจากเริ่มเปิดดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม ในปี 2570 โครงการฯ จะมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากบริษัทแม่ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในการดำเนินงานของโครงการฯ

### 2. สมมติฐานค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลของโครงการฯ โดยอ้างอิงอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ 20.00 เนื่องจากเป็นการสะท้อนอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ประกาศใช้โดยกรมสรรพากร อีกทั้งคำนึงถึงผลประโยชน์ทางภาษี จากการยกยอดผลขาดทุน (Loss Carry Forward) ในอดีตมาคำนวณภาษีเงินได้ในอนาคต

### 3. สมมติฐานเงินทุนหมุนเวียน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสมมติฐานเกี่ยวกับเงินทุนหมุนเวียนโดยอ้างอิงจากระยะเวลาการเก็บหนี้ของรายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชม ระยะเวลากลับสินค้าเช่นวัตถุดิบในการทำอาหารและของที่ระลึก และระยะเวลาการชำระหนี้แก่เจ้าหนี้จากการดำเนินงานของโครงการฯ โดยอ้างอิงจากบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) และแผนการดำเนินงานของโครงการฯ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการให้ค่าเฉลี่ยของระยะเวลาการเก็บหนี้ ระยะเวลาการเก็บสินค้า และระยะเวลาการชำระหนี้ของโครงการฯ ระหว่างปี 2571 – 2585 เท่ากับ 15.00 วัน 20.00 วัน 45.00 วัน ตามลำดับ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางเงินทุนหมุนเวียน

	หน่วย	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ระยะเวลาการเก็บหนี้	วัน	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
ลูกหนี้การค้า	ล้านบาท	0.00	29.91	30.14	31.85	32.11	33.90	34.15	35.94	36.14	36.33	38.09	38.30	40.15	40.37	42.06	42.30
ระยะเวลาการเก็บสินค้า	วัน	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
สินค้าคงเหลือ	ล้านบาท	0.36	21.20	21.87	22.67	23.42	24.31	25.16	26.16	26.12	26.90	27.79	28.26	29.13	29.91	30.77	31.55
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
เจ้าหนี้การค้า	ล้านบาท	0.81	47.71	49.21	51.00	52.70	54.70	56.61	58.86	58.78	60.53	62.53	63.58	65.53	67.29	69.24	70.98

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในปี 2570 เป็นค่าใช้จ่ายในการเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินงานของโครงการฯ ก่อนเริ่มดำเนินงานจริง (Pre-operation expense)

#### 4. สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุน Capital Expenditure (CAPEX)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสมมติฐานเกี่ยวกับเงินลงทุนของบริษัทฯ ในปี 2571 – 2585 โดยอ้างอิงจากแผนการลงทุนของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนึงถึงแผนการลงทุน และแผนการซ่อมบำรุงรักษา (Maintenance CapEx) ในอนาคตของบริษัทฯ เพื่อบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน

	2568F <sup>1/</sup>	2569F <sup>1/</sup>	2570F <sup>1/</sup>	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
<b>ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</b>																		
ที่ดิน	1,400.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	25.73	29.10	16.69	-	4.29	4.57	4.88	5.20	5.55	5.92	6.32	6.74	7.19	7.66	8.18	8.72	9.30	9.92
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	239.15	270.48	155.15	-	39.86	42.52	45.35	48.37	51.60	55.04	58.71	62.62	66.80	71.25	76.00	81.06	86.47	92.23
เครื่องจักร และอุปกรณ์	41.10	47.57	48.44	-	17.62	20.13	23.01	26.30	30.05	34.34	39.25	27.24	28.62	29.83	30.80	31.45	31.65	31.26
อุปกรณ์สำหรับเครื่องเล่น	-	-	1.29	-	0.16	0.18	0.21	0.23	0.27	0.31	0.35	0.24	0.26	0.27	0.27	0.28	0.28	0.28
สัตว์	-	-	68.93	-	6.00	6.60	7.26	7.99	8.78	9.66	10.63	11.69	12.86	14.15	9.56	9.92	10.25	10.55
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุน</b>	<b>1,705.98</b>	<b>347.14</b>	<b>290.50</b>	<b>-</b>	<b>67.92</b>	<b>74.00</b>	<b>80.70</b>	<b>88.09</b>	<b>96.25</b>	<b>105.27</b>	<b>115.25</b>	<b>108.54</b>	<b>115.72</b>	<b>123.16</b>	<b>124.82</b>	<b>131.43</b>	<b>137.95</b>	<b>144.25</b>

ที่มา: แผนการลงทุนของบริษัทฯ และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรวมต้นทุนดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างช่วงเวลาก่อสร้างโครงการฯ เป็นส่วนหนึ่งในต้นทุนของ 1) ส่วนปรับปรุงที่ดิน 2) อาคาร และส่วนปรับปรุงอาคาร 3) เครื่องจักรและ อุปกรณ์ 4) อุปกรณ์สำหรับเครื่องเล่น และ 5) สัตว์ โดยได้ปันส่วนต้นทุนดอกเบี้ยจริงที่เกิดขึ้นให้กับแต่ละประเภทสินทรัพย์ตามสัดส่วนร้อยละความสำเร็จของการก่อสร้าง และสัดส่วนต้นทุนของแต่ละประเภทสินทรัพย์ต่อต้นทุนก่อสร้างรวม โดยค่าลงทุนของโครงการในช่วงการก่อสร้างซึ่งไม่รวมดอกเบี้ยจะมีมูลค่าทั้งสิ้น 890.00 ล้านบาท

## 5. สมมติฐานค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้การคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ เป็นอัตราคงที่ตามวิธีเส้นตรง (Straight-line) โดยสมมติฐานค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายแบ่งออกเป็น 1) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อสร้างเสร็จก่อนช่วงดำเนินงาน และ 2) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ที่เกิดจากการซ่อมบำรุงระหว่างการดำเนินงาน

(1) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อสร้างเสร็จก่อนช่วงเริ่มดำเนินงาน จะถูกคำนวณตามอายุการใช้งานของสินทรัพย์แต่ละประเภท โดยคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนค่าเสื่อมราคา (Gross PPE) ของสินทรัพย์ในแต่ละปีหารด้วยอายุการใช้งานของสินทรัพย์ประเภทนั้นๆ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอายุการใช้งานตามนโยบายทางบัญชีของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) ประกอบการประมาณการ เพื่อตัดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละประเภท

(2) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ใหม่จากแผนการซ่อมบำรุงรักษา (Maintenance CapEx) ในอนาคตของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอายุการใช้งานตามนโยบายทางบัญชีของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) โดยอ้างอิงอายุการใช้งานค่ากลางจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ ปี 2566 ประกอบการประมาณการ เพื่อตัดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละประเภท

รายละเอียดการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสามารถสรุปได้ดังนี้

สินทรัพย์	อายุการใช้งาน (ปี) <sup>1/</sup>
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	15
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	15
บ่อน้ำ และกรงสัตว์	10
เครื่องจักร และอุปกรณ์	7
อุปกรณ์ตกแต่งสำนักงาน	7
ยานพาหนะ	7
อุปกรณ์สำหรับเครื่องเล่น	7
สัตว์	10

หมายเหตุ: 1/ ประมาณการอายุการใช้งานตามนโยบายทางบัญชีของโครงการฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อ้างอิงข้อมูลจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ ปี 2566 ของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) ประกอบการประมาณการ

## 6. อัตราคิดลด (Discount Rate)

ในการกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ WACC ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยของ  $K_e$  กับ  $K_d$  ปรับด้วยผลประโยชน์ทางภาษีจากการจ่ายดอกเบี้ย ถ่วงน้ำหนักด้วย  $W_e$  และ  $W_d$  โดยมีสูตรการคำนวณดังต่อไปนี้

### การคำนวณหา WACC

$$WACC = Ke \times We + Kd \times (1 - t) \times Wd$$

โดยที่

$$Ke = \text{อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 8.71}$$

$$Kd = \text{อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 6.92}$$

$$T = \text{ภาษีเงินได้นิติบุคคลซึ่งกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 20.00}$$

$$We = \text{ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 61.14}$$

$$Wd = \text{หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 38.86}$$

### การคำนวณหา Ke

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณหา Ke ของโครงการฯ โดยอ้างอิงข้อมูล Ke จากบริษัทฯ เนื่องจากโครงการ เพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการในประเทศไทย ยังไม่มีบริษัทใดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่สามารถใช้เป็นคู่เปรียบเทียบได้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้เลือกใช้ Ke ของบริษัทแม่ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจการก่อสร้าง โดยการอ้างอิงจากบริษัทแม่จะช่วยให้การประเมินค่า Ke เป็นไปอย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับลักษณะธุรกิจของโครงการ ทำให้การใช้ Ke ของบริษัทแม่เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินค่า Ke ของโครงการในกรณีนี้ เพื่อสะท้อนต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ใช้ในการเข้าทำ

$$Ke = Rf + \beta \times (Rm - Rf)$$

โดยที่

Risk Free Rate (Rf) อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลระยะยาวอายุ 15 ปี ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567 มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.69 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้พันธบัตรรัฐบาลระยะยาวอายุ 15 ปี เนื่องจากสะท้อนถึงวงจรธุรกิจ (Business Cycle) โดยเป็นช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะครอบคลุมเหตุการณ์สำคัญต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งธุรกิจจะเข้าสู่ระยะเวลามaturity (Maturity Stage)

Market Return (Rm) อ้างอิงข้อมูลจากผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET Total Return Index: SET TRI Index) ย้อนหลัง 15 ปี (ตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2552 - วันที่ 28 ตุลาคม 2567) มีค่าเท่ากับร้อยละ 8.53

Levered Beta ( $\beta$ ) Leveraged Beta ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ หรือมีรายได้จากการประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นหลัก และเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เฉลี่ยย้อนหลัง 15 ปี (ข้อมูลจาก Bloomberg Terminal) เพื่อใช้ในการคำนวณอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) มีค่าเท่ากับ 1.03 โดยอ้างอิงจาก SRICHA CIVIL และ CNT โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้บริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันเนื่องจากต้องการลดผลกระทบจากโครงสร้างทางการเงินที่แตกต่างและราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีการพิจารณา Levered Beta และโครงสร้างทางการเงินของแต่ละบริษัท โดยปรับปรุงให้เป็น Unlevered Beta ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้  $Unlevered\ Beta = BL / (1 + (1 -$



t(D/E)) หลังจากคำนวณ Unlevered Beta ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการ  
ปรับปรุงให้เป็น Adjusted Beta (ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้ Adjusted Beta =  
Unlevered Beta x (2/3) + (1/3)) ดังรายละเอียดต่อไปนี้

#### ตารางสมมติฐาน Beta

บริษัท	15Y Beta (เท่า)	IBD/E (เท่า)	Tax (ร้อยละ)	Unlevered Beta <sup>1/</sup> (เท่า)	Adjusted Beta <sup>2/</sup> (เท่า)
SRICHA	0.95	0.01	23.12	0.94	0.96
CIVIL	0.86	1.20	19.05	0.44	0.63
CNT	0.98	0.67	21.01	0.64	0.76
<b>ค่ามัธยฐาน</b>					<b>0.76</b>

หมายเหตุ: 1/ Unlevered Beta เป็นการคำนวณเพื่อลดผลกระทบจากโครงสร้างทางการเงินที่แตกต่างกันของแต่ละบริษัท

2/ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับ Unlevered Beta เป็น Adjusted Beta เนื่องจาก Adjusted Beta มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับค่า Beta ของบริษัทในกลุ่มที่มี  
ลักษณะธุรกิจเกี่ยวข้องกับผู้บริโภค พฤติกรรมการบริโภค เนื่องจากบริษัทในกลุ่มดังกล่าวจะมีความผันผวนของค่า Beta สูงตามทฤษฎีวงจรธุรกิจ (Business Cycle) ให้ความความผันผวน  
น้อยลง (Normalization) เพื่อจะสะท้อนค่า Beta ให้เป็นไปตาม Beta ของภาวะตลาดอิมิตัว (Market Saturation) ที่จะมีค่า Beta เท่ากับ 1.00

โดยค่ามัธยฐานของ Adjusted Beta ของบริษัทเทียบเคียงมีค่าเท่ากับ 0.76 เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนหนี้สินส่วนต่อ  
ส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุง Adjusted Beta เป็น Levered Beta เพื่อสะท้อนโครงสร้างทางการเงินของ  
บริษัทฯ (ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้ Levered Beta = 0.76 x (1+(1 - 20%) x (44.70%)) มีค่าเท่ากับ 1.03

ดังนั้น

$$K_e = 2.69\% + [1.03 \times (8.53\% - 2.69\%)] = 8.71\%$$

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ WACC ตามโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 7.48 อันมีรายละเอียดดังนี้

$$\begin{aligned} WACC &= (8.71\% \times 61.14\%) + [6.92\% \times (1.00 - 20.00\%) \times 38.86\%] \\ &= 7.48\% \end{aligned}$$

### มูลค่าโครงการฯ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สรุปการประมาณการทางการเงินของโครงการฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้.

#### ตารางการประมาณการทางการเงินของโครงการฯ

หน่วย: ล้านบาท

	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	
EBIT x (1- Tax Rate)	-	-	(13.34)	260.27	272.71	313.68	307.87	327.43	319.51	337.09	341.79	335.94	356.46	355.77	378.56	373.56	393.70	389.08	
การเปลี่ยนแปลงของ เงินทุนหมุนเวียน	-	-	(0.45)	3.86	(0.61)	0.72	(0.68)	0.68	(0.82)	0.54	0.24	(0.77)	0.64	(0.37)	0.77	(0.75)	0.61	(0.74)	
ค่าเสื่อมราคาและ ค่าตัดจำหน่าย	-	-	-	75.75	81.83	88.53	95.92	104.08	113.10	123.09	114.37	121.55	128.99	129.76	136.37	142.89	149.19	155.10	
กระแสเงินสดจาก การดำเนินงานสุทธิ	-	-	(13.78)	339.87	353.93	402.93	403.11	432.20	431.80	460.71	456.40	456.72	486.09	485.15	515.70	515.70	543.50	543.44	
เงินลงทุน	(1,706.0)	(347.10)	(290.50)	-	(67.92)	(74.00)	(80.70)	(88.09)	(96.25)	(105.27)	(115.25)	(108.54)	(115.72)	(123.16)	(124.82)	(131.43)	(137.95)	(144.25)	
กระแสเงินสดจาก การลงทุนสุทธิ	(1,706.0)	(347.10)	(290.50)	-	(67.92)	(74.00)	(80.70)	(88.09)	(96.25)	(105.27)	(115.25)	(108.54)	(115.72)	(123.16)	(124.82)	(131.43)	(137.95)	(144.25)	
กระแสเงินสดอิสระสุทธิ	(1,706.0)	(347.1)	(303.4)	332.2	287.2	327.5	323.8	342.7	337.2	354.4	340.7	349.7	369.1	362.7	389.3	385.8	404.3	400.7	
อัตราคิดลด (Discount Factor)	0.93	0.87	0.81	0.75	0.70	0.65	0.60	0.56	0.52	0.49	0.45	0.42	0.39	0.36	0.34	0.32	0.29	0.27	
มูลค่าปัจจุบันของ กระแสเงินสดสุทธิ	(1,587.27)	(300.51)	(244.36)	248.92	200.28	212.45	195.43	192.48	176.18	172.27	154.09	147.18	144.53	132.15	131.98	121.67	118.65	109.39	
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,459.39
มูลค่าปัจจุบันของ มูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,036.56

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เนื่องจากมีความเชื่อว่าธุรกิจจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ภายหลังจากระยะเวลาการประมาณการ ทั้งนี้ การประมาณการภายหลังจากระยะเวลา 15 ปี อาจทำได้ยาก เนื่องจากการดำเนินธุรกิจอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสภาพเศรษฐกิจที่เติบโตและแผนธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงตามแนวโน้มของเทคโนโลยี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้นำมูลค่าปัจจุบันสุดท้ายมาใช้ประกอบการหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดแต่ละปีเพื่อสะท้อนมูลค่าธุรกิจที่มีการดำเนินงานกิจการต่อไปอย่างต่อเนื่องหลังจากระยะเวลาการประมาณการ โดยมูลค่าสุดท้ายคือมูลค่ากระแสเงินสดภายหลังจากระยะเวลาการประมาณการ โดยมีสูตรคำนวณดังต่อไปนี้

**ตารางการคำนวณมูลค่าสุดท้าย**

มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	=	$FCFF \times (1 + G) / (WACC - G) = 7,459.39$ ล้านบาท <sup>1/</sup>
Normalized FCFF	=	มูลค่ากระแสเงินสดในปี 2585 เท่ากับ 2,362.06 ล้านบาท <sup>2/</sup>
G – อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate)	=	อัตราการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดต่อปี อย่างต่อเนื่องไปตลอด (Going Concern Basis) กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป
WACC	=	อัตราต้นทุนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินลงทุน เท่ากับร้อยละ 7.48

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าสุดท้ายของโครงการคำนวณจากกระแสเงินสดในปีสุดท้ายของการประมาณการ อัตราการเติบโตระยะยาว และต้นทุนเงินลงทุนเฉลี่ย

2/ กระแสเงินสดอิสระสำหรับกิจการ (Free Cash Flow to Firm: FCFF) ที่ปรับปรุงให้เป็นปกติ คำนวณจากผลรวมของกระแสเงินสดในแต่ละปีตลอดระยะเวลาการประมาณการ โดยคิดลดด้วยอัตราคิดลด (Discount factor) ในแต่ละปี

**ตารางการคำนวณมูลค่าของโครงการฯ**

	หน่วย	วันที่ 28 ตุลาคม 2567
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการฯ ตั้งแต่ปี 2568 – 2585 <sup>1/</sup>	ล้านบาท	325.50
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการฯ ณ ปีสุดท้าย	ล้านบาท	2,036.56
<b>มูลค่ากิจการของโครงการฯ (Project Value)</b>	<b>ล้านบาท</b>	<b>2,362.06</b>

หมายเหตุ: 1/ จำนวนกระแสเงินสดนับจากวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

มูลค่ากิจการของโครงการฯ (Project Value) ที่คำนวณโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ในกรณีฐานเท่ากับ 2,362.06 ล้านบาท

**การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าของโครงการฯ**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของ (1) จำนวนผู้เข้าชม (Visitor) และ (2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure) โดยเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 10.00 ในทั้งสองปัจจัยดังกล่าว เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อประเมินมูลค่าโครงการฯ โดยช่วงเปลี่ยนแปลง +/- ร้อยละ 10.00 เพียงพอในการครอบคลุมความอ่อนไหวในปัจจัยที่สำคัญของสมมติฐานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในขณะทำการประเมิน เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยอัตราเงินเฟ้อ เศรษฐกิจประเทศไทย และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งช่วงเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นช่วงความอ่อนไหวที่มีความเป็นไปได้ และจะช่วยให้ผู้ลงทุนหรือผู้มีส่วนได้เสียสามารถประเมินผลกระทบในกรณีที่โครงการฯ มีผลการดำเนินงานสูงกว่าหรือต่ำกว่าสมมติฐานที่ตั้งไว้ อันสามารถสรุปสมมติฐานได้ ดังต่อไปนี้

ตารางสมมติฐานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง	ช่วงเปลี่ยนแปลง
จำนวนผู้เข้าชม (Visitor)	+/- 10.00%
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure)	+/-10.00%

จากสมมติฐานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังกล่าว จะได้ผลสรุปการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ โดยสรุปดังนี้

ตารางผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value) ของโครงการฯ

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง		จำนวนผู้เข้าชม (Visitor)				
		-10.00%	-5.00%	กรณีฐาน	+5.00%	+10.00%
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure)	-10.00%	1,915.16	1,740.08	1,565.00	1,389.92	1,214.84
	-5.00%	2,313.69	2,138.61	1,963.53	1,788.45	1,613.37
	กรณีฐาน	2,712.22	2,537.14	2,362.06	2,186.98	2,011.90
	+5.00%	3,110.74	2,935.66	2,760.58	2,585.50	2,410.42
	+10.00%	3,509.27	3,334.19	3,159.11	2,984.03	2,808.95

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return - Project IRR) ของโครงการฯ

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง		จำนวนผู้เข้าชม (Visitor)				
		-10.00%	-5.00%	กรณีฐาน	+5.00%	+10.00%
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure)	-10.00%	14.17%	13.42%	12.71%	12.03%	11.38%
	-5.00%	15.24%	14.48%	13.77%	13.09%	12.44%
	กรณีฐาน	16.24%	15.48%	14.76%	14.08%	13.43%
	+5.00%	17.19%	16.42%	15.69%	15.00%	14.35%
	+10.00%	18.09%	17.31%	16.57%	15.88%	15.22%

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ของโครงการฯ

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง		จำนวนผู้เข้าชม (Visitor)				
		-10.00%	-5.00%	กรณีฐาน	+5.00%	+10.00%
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure)	-10.00%	11	12	12	13	13
	-5.00%	10	11	11	12	12
	กรณีฐาน	10	10	11	11	12
	+5.00%	9	10	10	10	11
	+10.00%	9	9	10	10	10

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: ในการคำนวณระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) สำหรับโครงการฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนึงถึงช่วงระยะเวลาในการก่อสร้าง โดยเริ่มนับระยะเวลาคืนทุนตั้งแต่เริ่มต้นการลงทุนในโครงการจนถึงจุดที่โครงการฯ สามารถสร้างกระแสเงินสดซึ่งครอบคลุมกระแสเงินสดในช่วงเวลาการลงทุนจากการดำเนินงานจริง

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของ (1) จำนวนผู้เข้าชม (Visitor) และ (2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure) ข้างต้น พบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value) และอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return - Project IRR) แสดงรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปผลการวิเคราะห์ผลตอบแทนของโครงการฯ

วิธีประเมินความคุ้มค่าของโครงการฯ	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value)	1,214.84 – 3,509.27 ล้านบาท

วิธีประเมินความคุ้มค่าของโครงการฯ	
อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return - Project IRR)	ร้อยละ 11.38 – 18.09
ระยะเวลาคืนทุน	9 – 13 ปี

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เนื่องจากมีความเชื่อว่าโครงการฯ จะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องภายหลังจากระยะเวลาการประมาณการ และเมื่อวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของ (1) จำนวนผู้เข้าชม (Visitor) และ (2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure) โดยเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 10.00 ในทั้งสองปัจจัยดังกล่าว เพื่อสะท้อนปัจจัยที่สำคัญของสมมติฐานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในขณะทำการประเมิน เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ เศรษฐกิจประเทศไทย และปัจจัยอื่น ๆ พบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value) อยู่ระหว่าง 1,214.84 – 3,509.27 ล้านบาท และผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return - Project IRR) อยู่ระหว่างร้อยละ 11.38 – 18.09 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) อยู่ระหว่าง 9 – 13 ปี ตลอดระยะเวลาดำเนินการของโครงการต่อเนื่องไปซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพื่อใช้ดำเนินธุรกิจในอนาคตต่อไป

## 9. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ (1) รายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (2) รายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ (3) การขอ Whitewash ดังนี้

### รายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อพิจารณาภาพรวมการเข้าทำรายการ EBT ที่ได้กล่าวมาในบทข้างต้น พบว่า การเข้าทำรายการ EBT มีความเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการที่บริษัทฯ มีความประสงค์ในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ เนื่องจากภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ ซึ่งการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ จากทำเลที่ตั้ง และมีโอกาสที่มูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ พื้นที่โดยรอบที่ดินบ้านไร่เป็นที่ดินของบุคคลอื่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันบางพื้นที่ ซึ่งมีได้เป็นที่ดินของบ้านไร่อยู่แต่เดิม ซึ่งบริษัทฯ ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินโดยรอบ เนื่องจากอาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการเจรจากับบุคคลภายนอก และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าซื้อที่ดินแต่ละผืน นอกจากนี้ ที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาเพื่อพัฒนาโครงการฯ มีทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่ไม่ใช่ของบ้านไร่อยู่บริเวณกึ่งกลางของโครงการฯ เนื่องจากนายสตาจูด เตชะอุบลไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #1 แปลงดังกล่าว โดยบ้านไร่ได้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินดังกล่าว ซึ่งสภาพปัจจุบันของภาระจำยอมเป็นถนนทางเข้าออกที่ดิน #1 (ถนนลาดยางมะตอย) อยู่ก่อนแล้ว ซึ่งบริษัทฯ มิได้เสียประโยชน์ และ/หรือมีภาระอื่นใดในการให้ภาระจำยอมดังกล่าวเพิ่มขึ้น รวมถึง ที่ดิน #2 เป็นหลุมลึกประมาณ 8 - 10 เมตร เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ ซึ่งหากบริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว อาจเกิดความไม่คุ้มค่าในการปรับถมที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้มีการออกแบบแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิก เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินที่มีภาระจำยอมเป็นถนนภายในโครงการได้ โดยไม่ได้เกิดความเสียหายหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวมแต่อย่างใด โดยการพัฒนาที่ดินเป็นโครงการฯ ไม่เข้าข่ายข้อห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัทฯ จึงสามารถพัฒนาโครงการฯ ซึ่งจะช่วยก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ และสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวต่อไป

นอกจากนี้ การดำเนินโครงการฯ เป็นการเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่บริษัทฯ ในฐานะองค์กรที่ประกอบธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา การใช้รถยนต์ EV ในโครงการ และการใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) เป็นต้น รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้ ซึ่งอาจนำมาซึ่งการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อม ที่จะช่วยสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างโครงการกับชุมชนในอนาคต และจะช่วยดึงดูดนักลงทุนที่สนใจในธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม (ESG) และเป็นการสร้างภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นที่ดี ซึ่งจะส่งผลกระทบในเชิงบวกแก่ธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัท บ้านไร่ อาจมีได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ทั้งจำนวน 890.00 ล้านบาท แต่อาจจะกู้ยืมเงินเพียงเท่าที่จำเป็นควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพื่อมิให้ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นก่อนการเปิดดำเนินการ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) มีจำนวนเกินกว่า 890

ล้านบาท ซึ่งการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ อาจเป็นการระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นต้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น โดยไม่เป็นการเพิ่มภาระให้แก่บริษัทฯ ในการรับภาระหนี้สิน และดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนภายนอก

### ข้อดี

- 1) การลงทุนในโครงการฯ เป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายซึ่งเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากการดำเนินโครงการฯ มีรอบรับรู้รายได้ที่สั้นจากการรับรู้รายได้หลักจากการขายตัวเข้าชม มีลูกหนี้การค้าสั้น ทำให้งจรเงินสดสั้นลง ซึ่งจะส่งผลให้ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจหลักก่อสร้างของบริษัทฯ และมีการสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง (Recurring revenue)
- 2) บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินที่มีศักยภาพ และมีโอกาสที่มูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากที่ตั้งที่ดินมีลักษณะเชื่อมต่อเป็นโครงข่ายที่ดี สามารถกระจายพื้นที่ให้บริการทางหลวงออกสู่พื้นที่ย่อย หรือเป็นทางลักษณะขนานกับแนวชายแดนต่อเนื่องกันเป็นระยะทางยาว และเป็นอยู่ในพื้นที่รองรับการขยายตัวของโครงข่ายด้านคมนาคมในพื้นที่ของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor - EEC) ซึ่งจะดึงดูดนักลงทุนต่าง ๆ ในการเข้าลงทุนใกล้พื้นที่ใกล้เคียง
- 3) บริษัทฯ เข้าลงทุนในโครงการฯ ที่มีความคุ้มค่า เนื่องจากโครงการฯ มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value) อยู่ระหว่าง 1,214.84 - 3,509.27 ล้านบาท และผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return - Project IRR) อยู่ระหว่างร้อยละ 11.38 - 18.09 โดยพิจารณามูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ภายใต้สมมติฐานว่าโครงการจะดำเนินต่อเนื่องไปเกินกว่าระยะเวลาประมาณการ ซึ่งมากกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการฯ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.48 ทั้งนี้ โครงการฯ มีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) อยู่ระหว่าง 9 - 13 ปี (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 8 ความคุ้มค่าของโครงการฯ) ซึ่งบริษัทฯ จะมีผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการฯ อันจะช่วยให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น มีกระแสเงินสดเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงชำระหนี้เงินกู้ยืม ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- 4) บริษัทฯ มีภาพลักษณ์ที่ดีในด้านการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้ โดยแสดงถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม การสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับความสำคัญของการอนุรักษ์ธรรมชาติ รวมถึงการใช้ทรัพยากรอย่างยั่งยืน ในการนำเทคโนโลยีที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมาใช้ เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา การใช้รถยนต์ EV ในโครงการ และการใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) เป็นต้น ซึ่งอาจนำไปสู่การสนับสนุนจากชุมชนซึ่งสามารถเพิ่มฐานลูกค้าและความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว
- 5) โครงการฯ มีโอกาสที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จากมาตรการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ ในการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Eastern Economic Corridor - EEC) ในกลุ่มด้านกิจการด้านการท่องเที่ยว ซึ่งบริษัทฯ อาจสามารถขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษี เช่น การยกเว้นหรือการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล รวมถึงภาษีนำเข้าสำหรับอุปกรณ์ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ ที่จะช่วยลดภาระต้นทุน ค่าใช้จ่ายของโครงการ ทำให้สามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้จ่ายในส่วนอื่นๆ ได้มากขึ้น

- 6) การมีความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเข้าทำรายการ EBT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมากกว่า การเจรจาดกกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้กระบวนการและระยะเวลาในการตรวจสอบข้อมูลของสินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการที่ยาวนานกว่า
- 7) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลดีในระยะยาวต่อบริษัทฯ โดยนายสตาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรมและการบริการ ร้านอาหาร ที่ตอบโจทย์ต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่างดี จะนำมาซึ่งความรู้และทักษะในการบริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ

#### ข้อเสีย

- 1) การเพิ่มภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการฯ เป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 890.00 ล้านบาท บริษัทฯ จึงต้องหาเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อนำมาสนับสนุนโครงการให้สำเร็จตามแผนที่กำหนดไว้ การจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมอาจมีความซับซ้อนของกระบวนการซึ่งใช้เวลาในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ
- 2) สินทรัพย์ที่ดินที่ได้มาซึ่งจำกัดในการใช้ประโยชน์พื้นที่บางส่วน เนื่องจากที่ดินที่บริษัทฯ จะพัฒนาเป็นโครงการฯ เป็นที่ดินประเภทชุมชนชนบท ทรัพย์สินบางส่วนตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ขบ.5 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชนชนบท มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคมและการส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม และทรัพย์สินบางส่วนตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ปก. ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่พระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน องค์กรใดก็ตาม จากการดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) พบว่า ที่ดินได้มีการออกโฉนด หรือหนังสือรับรองประโยชน์ (นส.3) ก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ ดังนั้น ที่ดินจึงไม่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดการใช้ที่ดินประเภท ปก. ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์ได้เช่นเดียวกับที่ดินประเภท ขบ. โดยเข้าข่ายคำนิยาม ‘กิจการอื่น’ ซึ่งไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ในการใช้ประโยชน์พื้นที่ในการดำเนินโครงการฯ

#### ความเสี่ยง

- 1) ความเสี่ยงที่เงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จะไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดความล่าช้า โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ มีดังนี้

#### **เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ :**

- 1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT การเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไรโฮลดิ้ง และการขอ Whitewash ตามกฎและระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไรโฮลดิ้งมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP



- 3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่ไม่มีมติอนุมัติการโอนหุ้นสามัญในบ้านไร่ให้แก่บริษัทฯ
- 4) บ้านไร่โฮลดิ้งได้รับอนุมัติ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 5) ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการ EBT

ทั้งนี้ เจื่อนใจที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตาม เจื่อนใจดังกล่าวจะไม่เป็นเจื่อนใจที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP และหากเจื่อนใจดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป

### เจื่อนใจอื่น ๆ ที่สำคัญ

บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่วัตถุประสงค์หลัก ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดชอบใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT

หากบริษัทฯ บ้านไร่โฮลดิ้ง และบ้านไร่ ไม่สามารถดำเนินการตามเจื่อนใจบังคับก่อนตั้งข้างต้น ให้สำเร็จได้ หรือดำเนินการล่าช้าออกไป จะทำให้การเข้ารายการ EBT และ PP ของบริษัทฯ มีความล่าช้า และ/หรือไม่เกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ จะไม่สามารถนำที่ดินดังกล่าวเพื่อพัฒนาเป็นโครงการฯ และไม่ได้รับผลตอบแทนจากโครงการฯ ได้ตามที่ประมาณการไว้

- 2) ความเสี่ยงจากผลตอบแทนจากโครงการฯ ไม่เป็นไปตามคาดหวัง จากการคาดการณ์รายได้และผลตอบแทนของโครงการฯ อาจมีปัจจัยที่แตกต่างออกไปจากประมาณการของบริษัทฯ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินการในอนาคต เช่น สถานการณ์ทางการเมือง การชะลอทางเศรษฐกิจ โรคระบาด เป็นต้น ที่อาจส่งผลกระทบต่อทางตรงและทางอ้อมต่อผลการดำเนินงานของโครงการฯ นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความไม่แน่นอนของผลประกอบการ เช่น จำนวนผู้เข้าชมนักท่องเที่ยวที่น้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมนักท่องเที่ยว การเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ หรือการขยายตัวของตลาดท่องเที่ยวในภูมิภาคอื่นที่มีสิ่งดึงดูดใจใหม่ ๆ ที่น่าสนใจ อีกทั้ง การแข่งขันในตลาดการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการฯ ได้
- 3) ความเสี่ยงจากการสูญเสียโอกาสลงทุนในทรัพย์สินอื่น บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนที่ลดน้อยลงกว่าที่ประมาณการไว้ ดังที่กล่าวในข้างต้น ซึ่งอาจจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสจากการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่อาจสร้างผลตอบแทนที่สูงกว่าการเข้าทำรายการ EBT
- 4) ความเสี่ยงจากการขยายไปยังธุรกิจใหม่ เนื่องจากการเข้าลงทุนในการพัฒนาโครงการฯ เป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ ซึ่งมีบางกิจกรรมที่บริษัทฯ ยังไม่เคยดำเนินการมาก่อน จึงอาจขาดประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินโครงการได้อย่างต่อเนื่อง และอาจมีความเสี่ยงจากการดำเนินการ เนื่องจากโครงการดังกล่าว จำเป็นต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้เฉพาะทางในการบริหารจัดการ การค้นหาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถในการดำเนินธุรกิจเป็นสิ่งที่มีความท้าทาย โดยเฉพาะในธุรกิจใหม่
- 5) ความเสี่ยงจากการต้องพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่มีการดำเนินธุรกิจในลักษณะดังกล่าวมาก่อน และจำเป็นต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้เฉพาะทางในการบริหารจัดการ ไม่ว่าจะต้อง

มีความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการแล้ว จะต้องมีความรู้ความเข้าใจในภาพรวมของการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสัตว์ร่วมด้วย ไม่ว่าจะเป็นการดูแล เลี้ยง เพาะพันธุ์สัตว์ ตลอดจนต้องมีความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- 6) ความเสี่ยงในการขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจของโครงการไม่สำเร็จ จากกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช โดยบริษัทฯ ต้องดำเนินการต่าง ๆ รวมทั้งรวบรวมเอกสารที่จำเป็นต้องมีประกอบการจัดตั้งและประกอบกิจการสวนสัตว์สาธารณะ เช่น หลักฐานแสดงการมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อดำเนินกิจการสวนสัตว์สาธารณะ โครงการและแผนดำเนินการ และแผนผังของสวนสัตว์โดยโครงการจัดตั้งและประกอบกิจการสวนสัตว์ และแบบแปลนและแผนผังของสวนสัตว์ต้องเป็นไปตามมาตรฐานการจัดการสวนสัตว์ที่กำหนด รวมถึงใบอนุญาตอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ เช่น ใบอนุญาตได้ครอบครองสัตว์ป่าคุ้มครอง ใบอนุญาตให้เพาะพันธุ์สัตว์ป่า เป็นต้น เพื่อประกอบขั้นตอนการยื่นใบขออนุญาต และตรวจสอบคุณสมบัติที่สถานที่ตามภูมิลำเนาของผู้ขออนุญาต รวมถึงตรวจสอบสถานที่ขออนุญาต และสัตว์ป่า โดยกรมอุทยานแห่งชาติสัตว์ป่า และพันธุ์พืช จะแจ้งผลการพิจารณาภายใน 40 วัน ดังนั้น หากโครงการไม่ได้รับการอนุมัติ ใบอนุญาต บริษัทฯ อาจต้องเผชิญกับค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการปรับปรุงและปรับเปลี่ยนโครงการฯ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขจากหน่วยงานที่รับผิดชอบการอนุญาต ซึ่งอาจก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น หรือบริษัทฯ อาจต้องปรับแผนโครงการฯ ในส่วนดังกล่าวที่จะฝ่าฝืนต่อการจัดตั้งและดำเนินกิจการสวนสัตว์ ซึ่งอาจเหลือเพียงกิจกรรมอื่น ๆ ที่บริษัทมีแผนจะดำเนินการเท่านั้น
- 7) ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการล่าช้า โดยอาจมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องผิดสัญญา บริษัทฯ จะยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการจนกว่าโครงการจะสามารถเปิดดำเนินการได้ ในขณะที่บริษัทฯ อาจยังคงมีอาจยังคงมีภาระค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย ตลอดจนค่าเสียหายในกรณีที่บริษัทฯ เป็นผู้ผิดสัญญา (หากมี) และ/หรืออาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นโดยเร็วที่สุด ในกรณีนี้ บริษัทฯ อาจต้องระดมทุนหรือกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนอื่นใดเพิ่มเติมเพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ และ/หรือเพื่อรองรับภาระที่เพิ่มขึ้นเช่นว่านี้ เป็นต้น
- 8) ความเสี่ยงจากความไม่เพียงพอของเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ เช่น การประมาณการค่าใช้จ่ายต่ำไป ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่คาดการณ์ไว้ เช่น ค่าวัสดุและค่าแรงที่อาจเพิ่มขึ้นจากราคาตลาด หรือค่าใช้จ่ายที่ไม่คาดคิดในการขออนุญาตต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างโครงการ ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่ บริษัทฯ ไม่อาจคาดการณ์ล่วงหน้าได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อสร้างบางส่วนเองโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ เพื่อสะดวกต่อการควบคุมคุณภาพและกระบวนการทำงานได้อย่างใกล้ชิด หากเกิดสถานการณ์ที่จะส่งผลกระทบต่อประมาณในการก่อสร้าง โดยอาจมีการปรับเปลี่ยนแผนการลงทุนก่อสร้างบางส่วนตามความจำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้โครงการเป็นไปตามแผนงาน และอยู่ในงบประมาณที่สามารถควบคุมได้
- 9) ความเสี่ยงจากในการจัดหาเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ หากบริษัทฯ ไม่สามารถกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ ควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย เช่น การระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นต้น ได้ เนื่องจากการระดมทุนโดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) อาจมีความไม่แน่นอนของจำนวนเงินทุนที่จะระดมเงินทุนได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่อาจมีความแน่นอนของจำนวนเงินทุน แต่บริษัทฯ อาจ

ใช้ระยะเวลาและขั้นตอนเพื่อเจรจาตกลงกับนักลงทุนที่มีศักยภาพทางการเงินที่แข็งแกร่งเพียงพอในการระดมทุนดังกล่าว ดังนั้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาเงินทุนในการพัฒนาโครงการได้เพียงพอ จะทำให้บริษัทฯ ไม่ได้รับผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการฯ และ/หรือบริษัทฯ จะมีเพียงที่ดินเปล่าเพื่อขายเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ภายหลังการได้มาซึ่งที่ดิน บริษัทฯ สามารถนำที่ดินดังกล่าวเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ ได้

- 10) ความเสี่ยงจากการมีทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่ไม่ใช่ของบ้านไร่อยู่บริเวณกึ่งกลางของโครงการฯ โดยที่ดินที่บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) มีที่ดิน #1 เป็นของคุณศดาจรัส และที่ดิน #2 เป็นของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในข้อที่ 2.8 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา) โดยที่ดินทั้งสองผืนถูกล้อมรอบโดยที่ดินของบ้านไร่ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทฯ จะต้องจัดสรรงบประมาณเป็นมูลค่าสูง หากต้องการเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวในอนาคต

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่มีแผนจะซื้อที่ดิน #1 และ #2 เนื่องจากนายศดาจรัส เตชะอุบลไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #1 และบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัดไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #2 รวมถึง ที่ดิน #2 เป็นหลุมลึกประมาณ 8 - 10 เมตร เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ ซึ่งอาจจะไม่คุ้มค่าในการถมที่ดินดังกล่าวให้มีระดับเสมอกับที่ดินแปลงอื่น ๆ โดยรอบ

#### ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไข

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT จะเป็นหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ มีมูลค่าทางบัญชีประมาณ 282,529,989 บาท ทั้งนี้ บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์ม และถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง ซึ่งมีราคาประเมินทรัพย์สินเท่ากับ 1,875,780,480.00 บาท และ 1,900,864,550.00 บาท ซึ่งประเมินโดย LYNN PHILLIPS และ TAP ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ โดยเมื่อเปรียบเทียบกับค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า ราคาในการเข้าทำรายการ EBT **มีความเหมาะสม** และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ โดยมีปัจจัยสนับสนุน

- 1) มูลค่ายุติธรรมส่วนของผู้ถือหุ้นบ้านไร่หลังปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีซึ่งอยู่ในช่วง 1,888,235,587.32 - 1,913,319,647.28 บาท สูงกว่าค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท เท่ากับ 488,235,587.61 - 513,319,647.57 บาท คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium) ร้อยละ 63.33 - 65.13
- 2) มูลค่าของสินทรัพย์ที่ดินที่ได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT สูงกว่าค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท เท่ากับ 475,780,480.29 - 500,864,550.29 บาท คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium) ร้อยละ 33.98 - 35.78

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งจากการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีต่าง ๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าที่มีความเหมาะสม (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 7.2 ความเหมาะสมด้านราคาของค่าตอบแทน - หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่พิจารณาผลของการดำเนินการของโครงการที่บริษัทฯ เข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เพื่อลงทุนในโครงการฯ ในการประมาณการ เนื่องจากเป็นการประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน ซึ่งจะได้มูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ อยู่ในช่วง

ระหว่าง 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุนที่ 0.13 บาทต่อหุ้น พบว่าราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุน **มีความเหมาะสม**และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังนี้

- 1) ราคาตั้งกล่าวสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 – 0.09 บาทต่อหุ้น คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium)<sup>54</sup> ร้อยละ 128.44 – 225.28
- 2) ราคาตั้งกล่าวไม่ต่ำกว่าราคาตลาดซึ่งเท่ากับ 0.13<sup>55</sup> บาทต่อหุ้น (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567)
- 3) ราคาตั้งกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อ การลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด
- 4) ราคาตั้งกล่าวอยู่ระหว่างมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยวิธีราคาหุ้นตามราคาตลาดย้อนหลัง 360 วัน นับจากวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash ซึ่งอยู่ระหว่าง 0.13 - 0.14 บาทต่อหุ้น

<sup>54</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 20

<sup>55</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 4

## รายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อพิจารณาภาพรวมการเข้าทำรายการ PP พบว่า การเข้าทำรายการ PP มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์แก่ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการเข้าทำรายการ PP เพื่อชำระค่าตอบแทนสำหรับการโอนกิจการทั้งหมดของ บ้านไรโฮลดิ้ง โดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคล ในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไรโฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) โดยเมื่อรายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะเข้ารับโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไรโฮลดิ้ง ซึ่งได้แก่ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบทั้งหมดของบ้านไร โฮลดิ้ง อย่างไรก็ตาม บ้านไรโฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่ว่าทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่หุ้น สมัยจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไรโฮลดิ้งจะต้อง ตกลงชัดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดชอบใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบ สถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบ้านไรโฮลดิ้งและบ้านไร โดยที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และตรวจสอบสถานะทาง ภาษี (Tax Due Diligence) ของบ้านไร โดยที่ปรึกษาทางภาษีของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ทั้งนี้ บ้านไร ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่ง ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ที่บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินดังกล่าวและพัฒนาเป็นโครงการฯ ซึ่งจะ ก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความ สมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน)

นอกจากนี้ การเข้ารายการ PP ในครั้งนี้ ตามแผนการใช้เงินในการออกหุ้นสามัญ PP เพื่อชำระค่าตอบแทนสำหรับการโอนกิจการ ทั้งหมดของบ้านไรโฮลดิ้งแทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไรโฮลดิ้งโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด ทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระทางการเงินสำหรับการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยไม่ใช้การระดมทุนผ่านการเสนอขาย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาและมีความไม่แน่นอนของแหล่งเงินทุน ในทาง กลับกัน การเข้าทำรายการ PP จะช่วยลดภาระของผู้ถือหุ้นเดิมโดยไม่ต้องอาศัยแหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อนำมาชำระ ค่าตอบแทนในการเข้าทำรายการดังกล่าว หรือการกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน จะทำให้บริษัทฯ มีภาระในการกู้ยืมมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาโครงการฯ บริษัทฯจะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 890.00 ล้านบาท ซึ่งจะก่อให้เกิดภาระหนี้บางส่วน อีกทั้ง ผู้ถือหุ้นเดิมจะได้รับผลกระทบด้านการลดลงของสิทธิออก เสี่ยง (Control Dilution) ภายหลังจากการเข้าทำรายการ PP ร้อยละ 49.18 อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ จะช่วยให้ บริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ภายในระยะเวลาอันสั้น และมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ อีกทั้ง การเข้าทำ รายการ PP ทำให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการดำเนินโครงการฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถ สร้างรายได้ที่มั่นคงและยั่งยืนทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

### ข้อดี

- 1) บริษัทฯ ได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไรโฮลดิ้งโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด และไม่มีภาระหนี้สินและดอกเบี้ย ในการเข้าทำรายการ PP จากการทำรายการฯ จะออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตรา ไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยกำหนดราคา

เสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท เพื่อชำระค่าตอบแทนสำหรับการโอนกิจการทั้งหมดของบ้านโรโฮลด์แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind)

- 2) บริษัทฯ จะมีโครงสร้างทางการเงินที่มั่นคงและมีเสถียรภาพมากขึ้นภายหลังจากการ PP โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ลดลง มีความยืดหยุ่นทางการเงินสูง และสามารถลงทุนขยายธุรกิจได้อย่างมั่นคงได้ในอนาคต เนื่องจากมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนต่ำ มีความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินได้เพิ่มขึ้น
- 3) บริษัทฯ ได้มาซึ่งบุคลากรที่มีศักยภาพทางการเงินภายหลังจากการเข้าทำรายการ เนื่องจากภายหลังจากการเข้าทำรายการ PP นายทรงชัย จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10.52 ซึ่งเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพทางการเงิน หากบริษัทฯ ต้องการเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนให้ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนในอนาคต เพื่อลงทุนในโครงการอื่น หรือมีความต้องการแหล่งเงินทุนเพื่อบริหารจัดการภายใน บริษัทฯ มีโอกาสที่อาจจะทำการเพิ่มทุนได้ง่ายกว่า และมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ เมื่อเปรียบเทียบกับการให้นักลงทุนรายอื่นเข้าถือหุ้นของบริษัทฯ
- 4) การมีความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเข้าทำรายการ PP กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมากกว่าการเจรจาดกกลางกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้กระบวนการและระยะเวลาในการตรวจสอบข้อมูลของบุคคลในวงจำกัด สินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการที่ยาวนานกว่า

#### ข้อเสีย

- 1) การเกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) โดยผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) ภายหลังจากการเข้าทำรายการ PP ร้อยละ 49.18 อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ภายในระยะเวลาอันสั้น และมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ
- 2) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการมีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ เนื่องจากนายสตาวู จะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และจะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งจะสัดส่วนสำคัญในการ คัดค้าน หรือเห็นด้วยกับมติพิเศษ (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง) หรือเรื่องที่ถูกกฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องรับมติพิเศษดังกล่าว เช่น การขออนุมัติเพิ่มทุน ลดทุน การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น

#### ความเสี่ยง

- 1) ความเสี่ยงจากการดำเนินการต่าง ๆ ตามแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏข้างต้นตามความเสี่ยงของรายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน)
- 2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ลงทุนตัดสินใจขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายหลังจากการเสนอขายหุ้น PP เนื่องจากผู้ลงทุนอาจมีการขายหุ้นหรือโอนเปลี่ยนมือได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลให้ส่วนได้เสียผลประโยชน์ในบริษัทฯ ของผู้ลงทุนเปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม แม้ว่าหากผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้แก่ นายสตาวู นางสาวหุศล และนายทรงชัย ภายหลังจากการเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ ประสงค์จะขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกไปบางส่วน จะไม่กระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการดำเนินโครงการฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีได้พึงพิงความเชี่ยวชาญของบุคคลดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้

บริษัทฯ ได้มีการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในการดำเนินโครงการฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในด้านการบริหารจัดการให้โครงการดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาข้อตกลง ทั้งนี้ ความรู้และความเชี่ยวชาญของนายเสตาวุช จะเป็นประโยชน์ต่อโครงการฯ ในการให้คำแนะนำธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรมและการบริการ ร้านอาหาร ที่ตอบโจทย์ต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่างดี จะนำมาซึ่งความรู้และทักษะในการบริหารจัดการโครงการฯ อย่างมีประสิทธิภาพเท่า่นั้น

#### ความเหมาะสมของราคาการเสนอขายหุ้น PP และ/หรือราคาหลักทรัพย์ออกใหม่ที่บริษัทฯ จะเสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน

จากการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีต่าง ๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าที่มีความเหมาะสม (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 7.2 ความเหมาะสมด้านราคาของค่าตอบแทน – หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่พิจารณารวมผลการดำเนินการของโครงการที่บริษัทฯ เข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เพื่อลงทุนในโครงการฯ ในการประมาณการ ซึ่งจะได้มูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ อยู่ในช่วงระหว่าง 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุนที่ 0.13 บาทต่อหุ้น พบว่าราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุน มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังนี้

- 1) ราคาตั้งกล่าวสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 – 0.09 บาทต่อหุ้น คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium)<sup>56</sup> ร้อยละ 128.44 – 225.28
- 2) ราคาตั้งกล่าวไม่ต่ำกว่าราคาตลาดซึ่งเท่ากับ 0.1257 บาทต่อหุ้น (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567)
- 3) ราคาตั้งกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price Dilution) ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด
- 4) ราคาตั้งกล่าวอยู่ระหว่างมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยวิธีราคาหุ้นตามราคาตลาดย้อนหลัง 360 วัน นับจากวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash ซึ่งอยู่ระหว่าง 0.13 - 0.14 บาทต่อหุ้น

#### ความเหมาะสมของเงื่อนไขการเสนอขายหุ้น PP

เงื่อนไขในการเสนอขายหุ้น PP (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.14 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ PP) มีความเหมาะสม ซึ่งเป็นไปตามที่บ้านไร้อโฮลดิ้ง ประสงค์จะขอ Whitewash ตามประกาศ Whitewash เนื่องจากการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP บ้านไร้อโฮลดิ้ง มิได้มีความประสงค์จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการแต่อย่างใด (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 6 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash))

<sup>56</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 20

<sup>57</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 4

## **การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน**

ตามที่ คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่า การเข้าทำรายการ EBT จะมิได้มีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงลักษณะและนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือแผนการบริหารกิจการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า นโยบายในการประกอบธุรกิจหลักเดิมของบริษัทฯ รวมถึงแผนการขยายการลงทุน การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร แผนการจำหน่ายสินทรัพย์หลักของกิจการ แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน นโยบายการจ่ายเงินปันผล และนโยบายการทำรายการระหว่างกัน นั้นไม่ได้มีการแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม โครงการฯ เป็นธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ เพื่อกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจเดิมหลักของบริษัทฯ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน โดยโครงการฯ จะเริ่มเปิดดำเนินการในปี 2571 อันจะส่งผลให้สัดส่วนรายได้แต่ละธุรกิจของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมในปี 2566 ที่ธุรกิจงานก่อสร้างเป็นสัดส่วนรายได้หลักของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 82.22 จะลดลงเหลือร้อยละ 51.27 และรายได้จากโครงการฯ จะมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นมาที่ร้อยละ 38.41 (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 6.1 ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน)

สิทธิออกเสียงทั้งหมดที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคต โดยไม่เกิดหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า บ้านไรโฮลดิ้งในฐานะผู้ขอผ่อนผันจะเป็นผู้ถือหุ้นที่สามารถควบคุมอำนาจการบริหารกิจการได้อย่างมีนัยสำคัญ (Majority Control) แต่ผู้ขอผ่อนผันสามารถใช้สิทธิถ่วงดุลในบางเรื่องที่เกี่ยวข้องหรือข้อบังคับของ บริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าทำรายการ EBT บ้านไรโฮลดิ้ง ในฐานะผู้ขอผ่อนผัน จะต้องเลิกบริษัทและชำระบัญชีเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับการ EBT ดังนั้น ผู้ถือหุ้นของบ้านไรโฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจากบ้านไรโฮลดิ้งตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ถึงร้อยละ 25.00 ที่ซึ่งผู้ถือหุ้นแต่ละรายยังคงมีสัดส่วนการถือหุ้นมากพอที่จะมีสิทธิคัดค้านมติพิเศษที่ต้องใช้เสียงรวมกันมากกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม (Veto Right) ทั้งนี้ ในกรณีที่นางสาวหลุยส์ และบุคคลตามมาตรา 258 ใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิ TRITN-W7 ที่จะมีกรออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เต็มจำนวน โดยผู้ถือสิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิ TRITN-W7 รายอื่นไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพ จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นข้ามจุดที่มีสิทธิออกเสียงร้อยละ 25.00 ดังนั้น นางสาวหลุยส์ จะมีหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ และต่อกิจการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า การเข้าได้มาซึ่งหุ้นสามัญโดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไรโฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) นั้น จะนำมาซึ่งผลกระทบต่อลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ร้อยละ 49.18 อย่างไรก็ตาม ไม่ส่งผลกระทบต่อลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ทั้งนี้ สำหรับการลดลงของกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share Dilution) ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ในส่วนผลกระทบต่อกิจการนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) เป็นผลจากการเข้าทำรายการ EBT ซึ่งเป็นการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์ที่มีศักยภาพ จากทำเลที่ตั้ง อันจะช่วยก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ เมื่อโครงการฯ เปิดดำเนินการในปี 2571 และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในการดำเนินโครงการฯ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี โดยจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของผลตอบแทนการลงทุนพบว่า อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Project IRR) เท่ากับประมาณร้อยละ 11.38 – 18.09 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ ที่ ร้อยละ 7.48



ดังนั้น หากผลตอบแทนการลงทุนในโครงการเป็นไปตามคาดการณ์ โครงการจะให้ผลตอบแทนที่มีความคุ้มค่าแก่บริษัทฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 6.3 และ 6.4 ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกิจการ)


ในการนี้ เมื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลและประโยชน์ ข้อดี ข้อเสีย และความเสี่ยง รวมถึงแผนการใช้จ่ายเงิน ตลอดจนความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ EBT และรายการ PP และการขอ Whitewash ที่กล่าวมาข้างต้น การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยบริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินที่ได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT ที่มีมูลค่าสูง เมื่อเปรียบเทียบกับค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT นอกจากนี้ การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ จากทำเลที่ตั้ง จะช่วยก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ และกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนโครงการฯ ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะสังเกตเห็นในอนาคต รวมถึงรายการ PP สามารถช่วยลดภาระทางการเงินของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากการใช้หุ้นชำระแทนเงินสดจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของธุรกิจเดิม ทำให้บริษัทฯ สามารถรักษาการดำเนินงานและลงทุนในส่วนอื่น ๆ ของธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องต่อไป ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash ในครั้งนี้ เป็นรายการที่มีความเหมาะสม และผู้ถือหุ้นลงทุนควรอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จ รวมถึงผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และผลกระทบต่าง ๆ อันเกิดขึ้นจากการเข้าทำ (1) รายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (2) รายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ (3) การขอ Whitewash ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการอนุมัติการเข้าทำรายการ เท่านั้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในแง่มุมต่าง ๆ รวมถึงพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อเสีย ปัจจัยความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจด้วยความรอบคอบ อนึ่ง การตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละท่านเป็นสำคัญ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่า ได้พิจารณาให้ความเห็นทางการเงินด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพโดย  
คำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด



(นางสาวจิรฐา คุณวัฒนาพร)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน



(นายวรวัสส์ วิสสานนท์)

กรรมการผู้จัดการ

## 10. เอกสารแนบ

### 10.1 เอกสารแนบ 1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

#### 1) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)		
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 60 ซอยประดิษฐ์มนูธรรม 19 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230		
ประเภทธุรกิจ	ธุรกิจด้านการลงทุนด้วยการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ โดยมีนโยบายในการกระจายการลงทุนในกลุ่มธุรกิจที่หลากหลาย ซึ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสด และสร้างผลตอบแทนในระยะยาว โดยธุรกิจหลักของบริษัท คือ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ ธุรกิจพลังงาน		
เลขทะเบียน	0107537002290		
เว็บไซต์	<a href="http://www.triton.co.th">http://www.triton.co.th</a>		
ทุนจดทะเบียน	1,670,581,751.40 บาท		
ทุนชำระแล้ว	1,112,756,003.80 บาท		
พาร์	0.10 บาท		
กรรมการ	ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
	1	พลเอก เลิศรัตน์ รัตนวานิช	ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ
	2	พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชื่นภักดี	รองประธานกรรมการ
	3	นางสาว หลุยส์ เตชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการ
	4	นาย ณัฐดนัย อินทรสุขศรี	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
	5	นาย อติพงษ์ ภัทรวิกรม	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
	6	พ.ต.อ. กิดานันท์ คมขำ	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
	7	พล.ต.ต. อธิพัฒน์ อธิสารธณชัย	กรรมการอิสระ
	8	นาย ชลัช ชินธรรมมิตร	กรรมการอิสระ

ที่มา: เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2567

#### 2) ประวัติความเป็นมาของบริษัทฯ

บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2530 ในชื่อ บริษัท ออนป้า อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ต่อมาวันที่ 21 มิถุนายน 2537 แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนชื่อบริษัท ออนป้า อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) จากนั้นวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2538 บริษัทฯ เข้าจดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วันที่ 28 กรกฎาคม 2543 เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ดิจิตอล ออนป้าอินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) วันที่ 17 พฤษภาคม 2547 เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท บีเอ็นที เอ็นเตอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน) วันที่ 26 กันยายน 2549 เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท โลฟ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จนกระทั่งวันที่ 29 ตุลาคม 2558 ที่ผ่านมา เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ถึงปัจจุบัน โดยบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการประกอบธุรกิจใหม่จากเดิมที่เป็นธุรกิจด้านสื่อ (Media) มาเป็นธุรกิจด้านการลงทุน (Holding) เพื่อเป็นการกระจายการลงทุน ในธุรกิจอื่นที่หลากหลาย ทั้งนี้บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าบริษัทฯ จะสามารถเติบโตสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีและสร้างความมั่นคงให้กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว

ในปี 2561 บริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างทางธุรกิจที่สำคัญ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ วางเป้าหมายไว้ โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นทำธุรกิจด้านรับเหมาก่อสร้าง รับบริหารจัดการ โครงการรับเหมาก่อสร้าง รวมถึงธุรกิจพลังงานด้านต่าง ๆ และในปีที่ 2561 บริษัทฯ ได้จำหน่ายธุรกิจสื่อป้ายโฆษณากลางแจ้ง และป้ายโฆษณาดิจิตอล (LED) ออกไป

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้เข้ามาดำเนินธุรกิจด้านรับเหมาก่อสร้างอย่างเต็มตัว โดยสัดส่วนรายได้หลักของบริษัทฯ มาจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ทำให้ในปี 2562 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ปรับย้ายกลุ่มอุตสาหกรรมและหมวดธุรกิจของบริษัทฯ จากกลุ่มอุตสาหกรรมบริการ หมวดธุรกิจสื่อและสิ่งพิมพ์ เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านมา นอกจากนี้บริษัทฯ ยังคงขยายการลงทุนเข้าไปในธุรกิจพลังงาน โดยการเข้าไปซื้อหุ้นในกิจการโรงไฟฟ้าในบริษัท โรงไฟฟ้าหนองรี จำกัด ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของการเข้าดำเนินธุรกิจพลังงานอย่างเต็มตัว การเข้าไปลงทุน

ปรับปรุงโรงไฟฟ้าอัครวัฒน์ ของบริษัท อัครวัฒน์ พลังงานพืชหมุนเวียน จำกัด เพื่อให้โรงไฟฟ้าสามารถกลับมาจำหน่ายไฟฟ้าในเชิงพาณิชย์ได้อีกครั้ง โดยบริษัทฯ มุ่งหวังว่าทั้ง 2 โรงไฟฟ้านี้ จะช่วยให้บริษัทฯ เติบโตอย่างมั่นคงต่อไป

ในปี 2563 บริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาระดับรายรับจากงานก่อสร้างได้อย่างต่อเนื่อง แม้ในสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค Covid-19 รวมถึงได้มีการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอุตสาหกรรมอาหาร ได้แก่ การซื้อหุ้นสามัญในบริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบัน (“GLOCON”) อยู่ในสถานะบริษัทร่วมของบริษัทฯ มากไปกว่านั้น บริษัทฯ ยังได้ลงทุนในธุรกิจรถไฟด้วยการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัท ทรานส์ ไทย เรลเวย์ จำกัด ผ่านบริษัท ไทรทัน เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 65.00 ของทุนจดทะเบียนแล้ว อีกด้วย

ในปี 2564 ถือเป็นปีที่บริษัทฯ ยึดมั่นที่จะเสริมสร้างความแข็งแกร่งและตั้งมั่นที่จะสร้างความมั่นคงให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง นอกเหนือจากการสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ จากการดำเนินงานต่าง ๆ แล้ว บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับความยั่งยืน โดยคำนึงถึงแนวทางพื้นฐานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้เติบโตอย่างต่อเนื่อง มุ่งเน้นในจุดที่บริษัทฯ มีความชำนาญ ได้แก่ งานก่อสร้างด้านการวางท่อใต้ดินเพื่อขนส่งน้ำมันกับงานการวางรางรถไฟและอาคารติดตั้งสัญญาณ ซึ่งบริษัทฯ ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นหนึ่งใน Vender list ในหน่วยงานรัฐและเอกชนขนาดใหญ่หลายแห่ง โดยหลายปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้เก็บสะสมประสบการณ์จากการเป็นส่วนหนึ่งของงานก่อสร้างขนาดเล็กหลาย ๆ งาน ซึ่งช่วยเพิ่มโอกาสในอนาคตที่จะขยับไปรับงานก่อสร้างที่มีขนาดใหญ่ขึ้นตามลำดับ มากกว่าไปกว่านี้ กลางปี 2565 บริษัทฯ ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด หนึ่งในบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ได้เปิดตัวผลิตภัณฑ์ใหม่ภายใต้แบรนด์มาตามหุลย์ส์ ซึ่งถือเป็นธุรกิจที่จะมาช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับบริษัทฯ ต่อไป

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้มีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม ได้แก่ GLOCON ทั้งหมด เพื่อให้เป็นไปตามแผนบริหารเงินลงทุน และกลับมามุ่งเน้นในการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีความชำนาญและมีประสบการณ์อย่างมาก จึงคาดว่าในอนาคตบริษัทฯ จะสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นได้

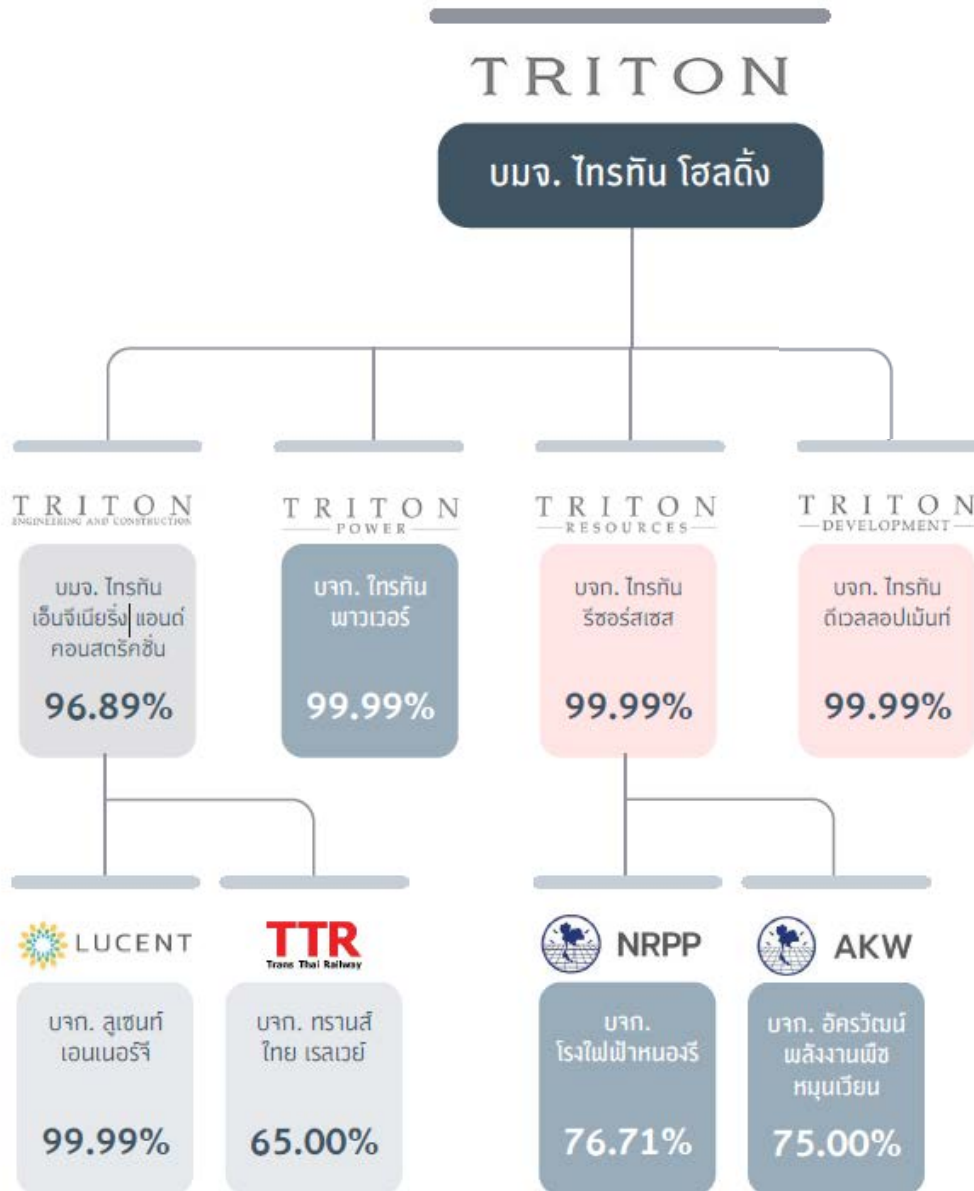
### 3) รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

#### ตารางผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรกของบริษัทฯ

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นางสาว หลุยส์ เตชะอุบล	1,704,100,100	15.31
2	นาย ภูสุม ชีรพงศ์	770,000,000	6.92
3	นาย วิชาญ วชิรพงศ์	668,200,000	6.00
4	นาย อัครรัฐ วรรณรัตน์	296,265,000	2.66
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	253,688,364	2.28
7	นาย ปรีชา อภินันท์กุล	217,000,000	1.95
6	UBS AG HONG KONG BRANCH	214,739,700	1.93
8	นาย มงคล ปัฐพาณิชยโชติ	156,180,000	1.40
9	นายสมนึก พจน์เกษมสิน	150,013,511	1.35
10	นาย ศุภจักร ไตรรัตน์โนภาส	132,500,000	1.19
11	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	6,564,873,363	59.00

ที่มา: ข้อมูลการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด (XM) ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

4) โครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ



## 5) ลักษณะผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัทฯ

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 บริษัทฯ มีการลงทุนใน 3 ธุรกิจ ที่สร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ได้แก่ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจพลังงาน และธุรกิจค้าปลีก ดังนี้

1. การลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างร้อยละ 96.89 ของทุนชำระแล้ว ผ่านทาง TTEC โดยลักษณะสำคัญของการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการจัดการโครงการ การจัดซื้อและการจัดการด้าน วิศวกรรม เป็นผู้นำในอุตสาหกรรมด้านการออกแบบและใช้เทคโนโลยีใหม่ ๆ ประวัติอันยาวนานของ TTEC ในฐานะผู้นำตลาดในการให้บริการชุดเจาะในแนวราบ (HDD) ทุกอุตสาหกรรมได้สร้างการยอมรับให้กับ TTEC

2. การลงทุนในธุรกิจพลังงานร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ผ่านทาง TTP โดยลักษณะสำคัญของการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับกิจการโรงไฟฟ้าประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ธุรกิจโรงไฟฟ้าไบโอแก๊ส

3. การลงทุนในธุรกิจค้าปลีก ร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ผ่านทางบริษัท ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด (“TRS”) โดยลักษณะสำคัญของการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับกิจการค้าปลีกทั้งในประเทศและต่างประเทศ ภายใต้ผลิตภัณฑ์สบู่นอร์ดมาตามหลุยส์

### ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท ไทรทัน เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (TTEC)

ปัจจุบัน บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 96.89 ของทุนชำระแล้วของ TTEC ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา TTEC แสดงถึง กลยุทธ์การลงทุนในอุตสาหกรรมก่อสร้าง โดยอุตสาหกรรมดังกล่าวสะท้อนถึงผลตอบรับเชิงบวกกับรายได้ของบริษัท TTEC ได้ปรับเปลี่ยนจากการเป็นบริษัทผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจรับเหมาชุดเจาะในแนวราบ (HDD) ไปเป็นบริษัทผู้รับเหมาหลักแบบครบวงจรในให้บริการทางด้าน วิศวกรรม, การวางแผนด้านจัดซื้อจัดจ้าง, การบริการด้านก่อสร้าง และบริการทางการเงิน ด้วยการบริหารงาน วิศวกรรม แบบมีอออาซีพ (EPCM) การปรับเปลี่ยนในครั้งนั้น เป็นส่วนหนึ่งของการจัดการเชิงกลยุทธ์ที่จะผลักดันให้ TTEC เป็นบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างระดับต้น ๆ ในประเทศไทย ดังนั้น TTEC จึงสามารถรับงานก่อสร้างเองโดยตรงซึ่งเป็นการให้บริการทางด้าน วิศวกรรม ด้านจัดซื้อจัดจ้าง ด้านก่อสร้าง และด้านบริการทางการเงิน (EPCM) ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับงานชุดเจาะใน แนวราบ ใดๆก็ตาม บริษัทฯ ยังมีความภาคภูมิใจในการที่ TTEC เป็นผู้นำตลาด ในงานรับเหมาชุดเจาะในแนวราบ (HDD) ในประเทศไทย และยังคงขยายขีดความสามารถด้านงานรับเหมาชุดเจาะในแนวราบ รวมถึงงานรับเหมาชุดเจาะลอด (PIPE JACKING) ต่อไปด้วย

การเปลี่ยนแปลงเชิงกลยุทธ์จาก ผู้รับเหมาชุดเจาะในแนวราบเป็นผู้รับเหมาหลักแบบครบวงจร (EPCM) สอดคล้องกับการเติบโตของตลาดการก่อสร้างในประเทศไทย ปัจจุบันมีการขับเคลื่อนโดยการลงทุนภาครัฐในโครงสร้างพื้นฐาน จากการใช้จ่ายของรัฐบาลที่ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รัฐบาลได้จัดสรรงบประมาณราวหนึ่งแสนล้าน ดอลลาร์สหรัฐสำหรับแผนการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานที่กำลังดำเนินอยู่ตั้งแต่ปี 2557 ถึงปี พ.ศ. 2564 แผนนี้รวมถึงการรื้อระบบรางรถไฟเก่าของประเทศ รถไฟความเร็วสูงที่เชื่อมต่อประเทศไทยไปยังประเทศจีนและประเทศเพื่อนบ้าน ดังนั้น ผู้บริหารจึงให้ความสำคัญในการทำตลาดด้านนี้ และด้วยประสบการณ์ที่ผ่านมาของ TTEC จึงมีแนวโน้มว่าจะสามารถรับงานได้มากขึ้นในอนาคต งานรับเหมาก่อสร้างยังคงเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ แต่มีการเพิ่มศักยภาพและความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจด้วยการเพิ่มการรับงานในธุรกิจรางรถไฟเพื่อสนับสนุนงานรับเหมาก่อสร้างและเพิ่มโอกาสในการรับงาน โดยมี TTR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่มีประสบการณ์และความชำนาญด้านระบบไฟฟ้า และระบบอัตโนมัติสัญญาณเข้ามาช่วยดูแล และดำเนินงานในด้านนี้เป็นการเฉพาะ

## **ธุรกิจพลังงาน**

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท ไทรทัน พาวเวอร์ จำกัด (TTP)

ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นใน TTP คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ซึ่งการเข้าถือหุ้นในบริษัท TTP เป็นไปตาม นโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่ต้องการกระจายความเสี่ยงและหาธุรกิจที่มีรายได้มั่นคงและแน่นอน รวมทั้งเป็นก้าวแรกในการเข้าไปดำเนินธุรกิจในด้านพลังงาน

ธุรกิจหลักของ TTP คือการเข้าถือหุ้นในบริษัทที่ดำเนินกิจการธุรกิจ โรงไฟฟ้าไปโอแก๊สเป็นหลัก เนื่องจาก TTP มีทีมงานที่มีความชำนาญ และมีประสบการณ์สูงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจโรงไฟฟ้าไปโอแก๊ส โดย TTP ได้ลงทุนใน NRPP ซึ่งเป็นธุรกิจโรงไฟฟ้าที่ TTP ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 76.71 ของทุนชำระแล้ว และลงทุนใน AKW โดย TTP ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 75.00 ของทุนชำระแล้ว

NRPP ดำเนินธุรกิจโรงไฟฟ้าไปโอแก๊ส ที่มาจาก น้ำเสียเอทานอล มีกำลังการผลิตสูงสุด 3.0 เมกกะวัตต์ และได้ดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้า เข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date: COD) ให้กับ กฟภ. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2561 โดย NRPP ได้ทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับ กฟภ. มีระยะเวลา 5 ปี (ขยายระยะเวลา ต่อเนื่องได้ครั้งละ 5 ปี โดยอัตโนมัติ) และปัจจุบันได้รับส่วนเพิ่มราคาซื้อขายไฟฟ้า (Adder) ในอัตรา 0.30 บาท ต่อกิโลวัตต์-ชั่วโมง เป็นระยะเวลาทั้งหมด 7 ปี นับแต่วัน COD และหลังจากนั้นราคาซื้อขายจะปรับลงมาตามราคาซื้อขายพื้นฐานของ กฟภ. ซึ่งราคาคงกล่าวจะเปลี่ยนแปลงไปตามนโยบายการรับซื้อไฟฟ้าของ กฟภ. โรงไฟฟ้าหนองรีตั้งอยู่ที่ตำบลหนองรี อำเภอบ่อพลอย จังหวัดกาญจนบุรี

AKW ดำเนินธุรกิจโรงไฟฟ้าไปโอแก๊ส ที่มาจากน้ำเสียเอทานอล มีกำลัง การผลิตสูงสุด 4.9 เมกกะวัตต์ และได้กลับมาดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าสู่ระบบเชิงพาณิชย์ให้กับ กฟภ. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564 หลังจากที่หยุดจำหน่ายไฟฟ้าเป็นระยะเวลานาน ซึ่งทาง TTP ได้เข้าไปลงทุนและก่อสร้างระบบใหม่ทั้งหมด AKW ได้ทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับ กฟภ. มีระยะเวลา 5 ปี (ขยายระยะเวลาต่อเนื่องได้ครั้งละ 5 ปี โดยอัตโนมัติ) โดยราคาซื้อขายไฟฟ้าจะเป็นราคาซื้อขายพื้นฐานของ กฟภ. ซึ่งราคาคงกล่าวจะเปลี่ยนแปลงไปตามนโยบายการรับซื้อไฟฟ้าของ กฟภ. โรงไฟฟ้าอัครวัฒน์ตั้งอยู่ที่ ตำบลสระกระโจม อำเภอดอนเจดีย์ จังหวัดสุพรรณบุรี

## **ธุรกิจค้าปลีก**

ภาพรวมของการประกอบธุรกิจของบริษัท ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด (TRS)

ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นใน TRS คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว TRS ได้ดำเนินการตามนโยบายการประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับจัดซื้อ จัดหาวัสดุ อุปกรณ์ และทรัพยากรที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง เช่น หิน ดิน ทราย หรือการทำการเกษตร รวมทั้งเป็นก้าวแรกในการเข้าไปดำเนินธุรกิจในการการค้าปลีก

ในปี 2565 บริษัท ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด (TRS) ได้เริ่มทำธุรกิจค้า สบู่ภายใต้แบรนด์มาตามหลุยส์ โดยได้ทำสัญญาเกี่ยวกับการขอใช้เครื่องหมายการค้าและสูตรของสบู่ จากบริษัท แอล แคปิตอล จำกัด โดยจะเป็นสัญญาแบ่งผลประโยชน์ (Profit Sharing Agreement) และใช้บริษัท OEM ในการสั่งผลิต ได้เปิดวางจำหน่ายในช่วงกลางปี 2565 ที่ผ่านมา ทั้งผ่านช่องทางออนไลน์ในสื่อต่างๆ เช่น เฟสบุ๊ก อินสตาแกรม แอปพลิเคชันขายของรายการโทรทัศน์ และวางตามร้านค้าชั้นนำ ทั่วประเทศ เช่น 7-11 foodland EveandBoy Aeon Matsumoto เป็นต้น รวมถึงได้มีการขยายในการวางขายในต่างประเทศเพิ่มขึ้น เช่น ประเทศจีน ฮองกง เป็นต้น บริษัทฯ ให้ความสำคัญโดยมุ่งเน้นในด้านการตลาด ที่ทีมงานมีการวางแผนในการโฆษณาตามมาตามหลุยส์ ให้เป็นที่รู้จักต่อประชาชนในวงกว้าง ทั้งการโฆษณาผ่านทางสื่อออนไลน์ เช่น Website, Instagram, Facebook, Tiktok, Youtube เป็นต้น



6) โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ตามรายการธุรกิจ ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 – 2567

โครงสร้างรายได้	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้งานก่อสร้าง	537.14	78.54	602.82	72.71	646.86	82.22	325.85	84.78	157.00	53.87
รายได้จากการขาย	61.09	8.93	88.98	10.73	121.22	15.41	49.38	12.85	70.21	24.09
รายได้เงินอุดหนุนส่วนเพิ่มราคาซื้อไฟฟ้า	2.97	0.43	1.31	0.16	1.81	0.23	0.40	0.10	0.97	0.33
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	13.10	1.92	36.22	4.37	-	0.00	-	0.00	57.09	19.59
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	69.64	10.18	99.76	12.03	16.88	2.15	8.72	2.27	6.17	2.12
<b>รวมรายได้</b>	<b>683.94</b>	<b>100.00</b>	<b>829.08</b>	<b>100.00</b>	<b>786.77</b>	<b>100.00</b>	<b>384.34</b>	<b>100.00</b>	<b>291.44</b>	<b>100.00</b>

7) ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 1 ปี 2567

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ที่ผ่านการตรวจสอบโดย บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัสสุ ไซยค สอบบัญชี จำกัด และบริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

➤ งบแสดงฐานะการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2567

งบฐานะทางการเงินรวม	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	474.61	17.89	69.51	2.54	95.37	3.38	133.14	5.80
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค่าประกัน	38.10	1.44	28.19	1.03	80.51	2.85	64.31	2.80
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	208.12	7.84	396.58	14.52	402.10	14.24	378.81	16.50
มูลค่างานที่ทำเสร็จและยังไม่เรียกเก็บ	196.73	7.42	411.03	15.05	612.51	21.69	279.57	12.18
เงินจ่ายล่วงหน้างานก่อสร้าง	22.85	0.86	18.43	0.67	32.76	1.16	38.99	1.70
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
สินค้าคงเหลือ	35.50	1.34	28.42	1.04	56.27	1.99	31.06	1.35
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	68.53	2.58	85.76	3.14	65.04	2.30	53.26	2.32
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	7.50	0.28	7.57	0.28	132.24	4.68	130.08	5.67
เงินมัดจำ	27.78	1.05	27.77	1.02	15.42	0.55	14.98	0.65
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาจ่าย	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.82	0.14	3.77	0.14	4.11	0.15	3.77	0.16
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,083.54</b>	<b>40.84</b>	<b>1,077.02</b>	<b>39.43</b>	<b>1,496.33</b>	<b>52.99</b>	<b>1,127.96</b>	<b>49.12</b>
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค่าประกัน	64.57	2.43	100.09	3.66	51.40	1.82	57.28	2.49

งบฐานะทางการเงินรวม	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	184.69	6.96	207.48	7.60	-	0.00	-	0.00
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	321.53	12.12	321.53	11.77	325.67	11.53	200.93	8.75
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	780.76	29.43	768.21	28.13	760.18	26.92	723.76	31.52
สินทรัพย์สิทธิการใช้	35.50	1.34	55.52	2.03	33.24	1.18	21.76	0.95
ค่าความนิยม	41.24	1.55	41.24	1.51	13.95	0.49	13.95	0.61
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น	33.00	1.24	33.95	1.24	32.30	1.14	31.53	1.37
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	0.00	2.09	0.08	2.09	0.07	2.09	0.09
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	17.02	0.64	9.55	0.35	16.28	0.58	6.57	0.29
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	8.89	0.34	25.00	0.92	31.95	1.13	47.47	2.07
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6.84	0.26	6.43	0.24	6.01	0.21	8.42	0.37
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	74.37	2.80	81.60	2.99	49.04	1.74	49.04	2.14
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.07	0.04	1.57	0.06	5.48	0.19	5.36	0.23
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,569.49</b>	<b>59.16</b>	<b>1,654.25</b>	<b>60.57</b>	<b>1,327.60</b>	<b>47.01</b>	<b>1,168.16</b>	<b>50.88</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,653.03</b>	<b>100.00</b>	<b>2,731.27</b>	<b>100.00</b>	<b>2,823.93</b>	<b>100.00</b>	<b>2,296.12</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สิน</b>								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	92.08	3.47	110.31	4.04	126.10	4.47	92.47	4.03
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	171.03	6.45	267.44	9.79	466.25	16.51	449.61	19.58
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่เรียกชำระ	101.05	3.81	124.53	4.56	126.86	4.49	125.88	5.48
รายได้รับล่วงหน้าก่อสร้าง	51.84	1.95	45.59	1.67	298.10	10.56	300.85	13.10
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	92.09	3.47	52.99	1.94	51.35	1.82	48.80	2.13
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.23	0.01	0.28	0.01	0.29	0.01	0.17	0.01
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12.65	0.48	12.39	0.45	14.59	0.52	8.94	0.39
ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00	-	0.00	61.79	2.19	62.57	2.73
สิทธิในการเลือกแปลงสภาพ	-	0.00	-	0.00	0.83	0.03	0.83	0.04

งบฐานะทางการเงินรวม	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	0.00	98.57	3.61	55.29	1.96	36.22	1.58
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	12.50	0.47	12.50	0.46	12.50	0.44	12.50	0.54
เงินประกันผลงาน	183.73	6.93	176.72	6.47	176.77	6.26	176.59	7.69
ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่าย	0.36	0.01	15.64	0.57	2.45	0.09	1.92	0.08
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	0.17	0.01	0.18	0.01	0.56	0.02	10.62	0.46
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	6.04	0.23	6.24	0.23	5.88	0.21	6.89	0.30
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา	20.23	0.76	-	0.00	-	0.00	-	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.22	0.12	8.95	0.33	14.21	0.50	9.36	0.41
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>747.23</b>	<b>28.17</b>	<b>932.33</b>	<b>34.14</b>	<b>1,413.82</b>	<b>50.07</b>	<b>1,344.23</b>	<b>58.54</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	210.73	7.94	206.92	7.58	159.34	5.64	136.45	5.94
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.59	0.02	0.30	0.01	0.02	0.00	-	0.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16.81	0.63	33.08	1.21	20.91	0.74	13.26	0.58
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	12.21	0.46	7.30	0.27	9.26	0.33	5.93	0.26
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	14.48	0.55	11.50	0.42	14.86	0.53	14.43	0.63
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน	1.55	0.06	1.55	0.06	1.55	0.05	1.55	0.07
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>256.37</b>	<b>9.66</b>	<b>260.66</b>	<b>9.54</b>	<b>205.94</b>	<b>7.29</b>	<b>171.62</b>	<b>7.47</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,003.60</b>	<b>37.83</b>	<b>1,192.98</b>	<b>43.68</b>	<b>1,619.76</b>	<b>57.36</b>	<b>1,515.85</b>	<b>66.02</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	1,161.03	43.76	1,367.31	50.32	1,670.58	59.16	1,670.58	72.76
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,112.76	41.94	1,112.76	40.95	1,112.76	39.40	1,112.76	48.46
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	860.85	32.45	757.46	27.88	757.46	26.82	757.46	32.99
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	46.73	1.76	46.73	1.72	50.26	1.78	50.26	2.19
ส่วนเกินทุนจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	2.41	0.09	2.41	0.09	2.41	0.09	2.41	0.11
กำไร (ขาดทุน) สะสม								
จัดสรรแล้ว								
ทุนสำรองตามกฎหมาย	2.81	0.11	2.81	0.10	2.81	0.10	2.81	0.12
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)	(372.42)	(14.04)	(384.61)	(14.08)	(690.36)	(24.45)	(1,096.81)	(47.77)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(25.2)	(0.95)	(20.01)	(0.73)	(25.96)	(0.92)	(25.96)	(1.13)

งบฐานะทางการเงินรวม	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	1,627.93	61.36	1,517.54	55.56	1,209.38	42.83	802.93	34.97
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	21.50	0.81	20.74	0.76	(5.21)	(0.18)	(22.66)	(0.99)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,649.43</b>	<b>62.17</b>	<b>1,538.28</b>	<b>56.32</b>	<b>1,204.17</b>	<b>42.64</b>	<b>780.27</b>	<b>33.98</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,653.03</b>	<b>100.00</b>	<b>2,731.27</b>	<b>100.00</b>	<b>2,823.93</b>	<b>100.00</b>	<b>2,296.12</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ของกลุ่มบริษัทฯ

➤ งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 - 2567

งบกำไรขาดทุน	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท
รายได้										
รายได้งานก่อสร้าง	537.14	78.54	602.82	72.71	646.86	82.22	325.85	84.78	157.00	53.87
รายได้จากการขาย	61.09	8.93	88.98	10.73	121.22	15.41	49.38	12.85	70.21	24.09
รายได้เงินอุดหนุนส่วน เพิ่มราคาซื้อไฟฟ้า	2.97	0.43	1.31	0.16	1.81	0.23	0.40	0.10	0.97	0.33
กำไรจากการขายเงิน ลงทุนในบริษัทรวม	13.10	1.92	36.22	4.37	-	0.00	-	0.00	57.09	19.59
กำไรจากการขาย ทรัพย์สิน	-	0.00	-	0.00	-	0.00	8.72	2.27	6.17	2.12
รายได้อื่น	69.64	10.18	99.76	12.03	16.88	2.15	384.34	100.00	291.44	100.00
<b>รวมรายได้</b>	<b>683.94</b>	<b>100.00</b>	<b>829.08</b>	<b>100.00</b>	<b>786.77</b>	<b>100.00</b>	<b>325.85</b>	<b>84.78</b>	<b>157.00</b>	<b>53.87</b>
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนงานก่อสร้าง	(713.72)	(104.35)	(576.61)	(69.55)	(636.66)	(80.92)	(310.40)	(80.76)	(205.21)	(70.41)
ต้นทุนขาย	(108.00)	(15.79)	(100.03)	(12.07)	(105.07)	(13.35)	(48.86)	(12.71)	(61.87)	(21.23)
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ ไม่ได้นำมาใช้	(24.94)	(3.65)	(12.79)	(1.54)	(17.75)	(2.26)	(10.81)	(2.81)	(14.81)	(5.08)
ต้นทุนในการจัด จำหน่าย	-	0.00	(28.69)	(3.46)	(32.55)	(4.14)	(18.47)	(4.81)	(17.20)	(5.90)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(149.91)	(21.92)	(129.18)	(15.58)	(185.19)	(23.54)	(76.33)	(19.86)	(78.64)	(26.98)
ขาดทุนจากการด้อยค่า ของเงินลงทุนในบริษัท ย่อย	-	0.00	-	0.00	(32.59)	(4.14)	-	0.00	(41.14)	(14.12)
ขาดทุนจากการด้อยค่า ของสินทรัพย์	(115.13)	(16.83)	-	0.00	(27.29)	(3.47)	-	0.00	-	0.00
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(1,111.70)</b>	<b>(162.54)</b>	<b>(847.29)</b>	<b>(102.20)</b>	<b>(1,037.10)</b>	<b>(131.82)</b>	<b>(464.87)</b>	<b>(120.95)</b>	<b>(418.86)</b>	<b>(143.72)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จาก กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(427.75)</b>	<b>(62.54)</b>	<b>(18.21)</b>	<b>(2.20)</b>	<b>(250.33)</b>	<b>(31.82)</b>	<b>(80.53)</b>	<b>(20.95)</b>	<b>(127.42)</b>	<b>(43.72)</b>
รายได้ทางการเงิน	1.37	0.20	0.89	0.11	0.84	0.11	0.36	0.09	0.73	0.25
ต้นทุนทางการเงิน	(22.84)	(3.34)	(27.89)	(3.36)	(36.96)	(4.70)	(17.67)	(4.60)	(16.76)	(5.75)
ผลขาดทุนจากการ ด้อยค่าตาม TFRS 9	(32.23)	(4.71)	(2.94)	(0.35)	(28.40)	(3.61)	(9.47)	(2.46)	(277.88)	(95.34)
ส่วนแบ่งขาดทุนของ เงินลงทุนในบริษัทรวม	(20.69)	(3.02)	(44.98)	(5.43)	(12.14)	(1.54)	(2.43)	(0.63)	-	0.00
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อน ภาษี</b>	<b>(502.13)</b>	<b>(73.42)</b>	<b>(93.13)</b>	<b>(11.23)</b>	<b>(326.99)</b>	<b>(41.56)</b>	<b>(109.74)</b>	<b>(28.55)</b>	<b>(421.33)</b>	<b>(144.57)</b>
รายได้ภาษีเงินได้	31.94	4.67	4.80	0.58	(3.15)	(0.40)	(2.29)	(0.60)	(4.90)	(1.68)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>(470.20)</b>	<b>(68.75)</b>	<b>(88.34)</b>	<b>(10.66)</b>	<b>(330.14)</b>	<b>(41.96)</b>	<b>(112.04)</b>	<b>(29.15)</b>	<b>(426.23)</b>	<b>(146.25)</b>

ที่มา: งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 - 2567 ของกลุ่มบริษัทฯ

➤ อัตราส่วนสำคัญทางการเงิน

ตารางอัตราส่วนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 - 2567

อัตราส่วนสำคัญทางการเงิน	หน่วย	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ไตรมาสที่ 2 ปี 2566	ไตรมาสที่ 2 ปี 2567
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>						
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.45	1.16	1.06	1.09	0.84
อัตราส่วนหมุนเวียนของลูกหนี้การค้า	เท่า	6.64	4.92	3.76	3.72	6.25
ระยะเวลาการเก็บหนี้	วัน	54	73	96	98	58
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	28.90	21.17	17.52	7.55	12.97
ระยะเวลาขายสินค้า	วัน	12.46	17.00	20.55	48.32	28
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	5.92	4.22	2.02	1.99	1.25
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	60.76	94.32	149.77	183.20	292.60
<b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร</b>						
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	(36.68)	2.38	3.66	(4.45)	(44.1)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	(78.21)	(12.75)	(23.76)	(26.59)	(94.56)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	(68.75)	(10.66)	(41.96)	(33.63)	(346.56)
<b>อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	(17.51)	(3.28)	(11.89)	(6.76)	(24.56)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	(28.51)	(5.62)	(24.21)	(13.28)	(58.28)
<b>อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน</b>						
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.61	0.78	1.35	1.06	1.94
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(17.72)	0.50	(5.30)	(5.04)	(13.57)

ที่มา: งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 – 2567 ของกลุ่มบริษัทฯ

## คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

### ผลการดำเนินงาน

#### รายได้รวม

สำหรับปี 2564 – 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 683.94 ล้านบาท 829.08 ล้านบาท และ 786.77 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ระหว่างปี 2564 – 2566 เท่ากับร้อยละ 7.25

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 829.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งเท่ากับ 683.94 ล้านบาท เป็นจำนวน 145.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 21.22 โดยสาเหตุหลักเกิดจากปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการก่อสร้างใหม่หลายโครงการเข้าสู่ระยะก่อสร้างในช่วงปลายปี 2565 ซึ่งส่งผลให้สามารถรับรู้รายได้เพิ่มสูงมากขึ้นในไตรมาสสุดท้าย นอกจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ มีกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 23.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 176.40

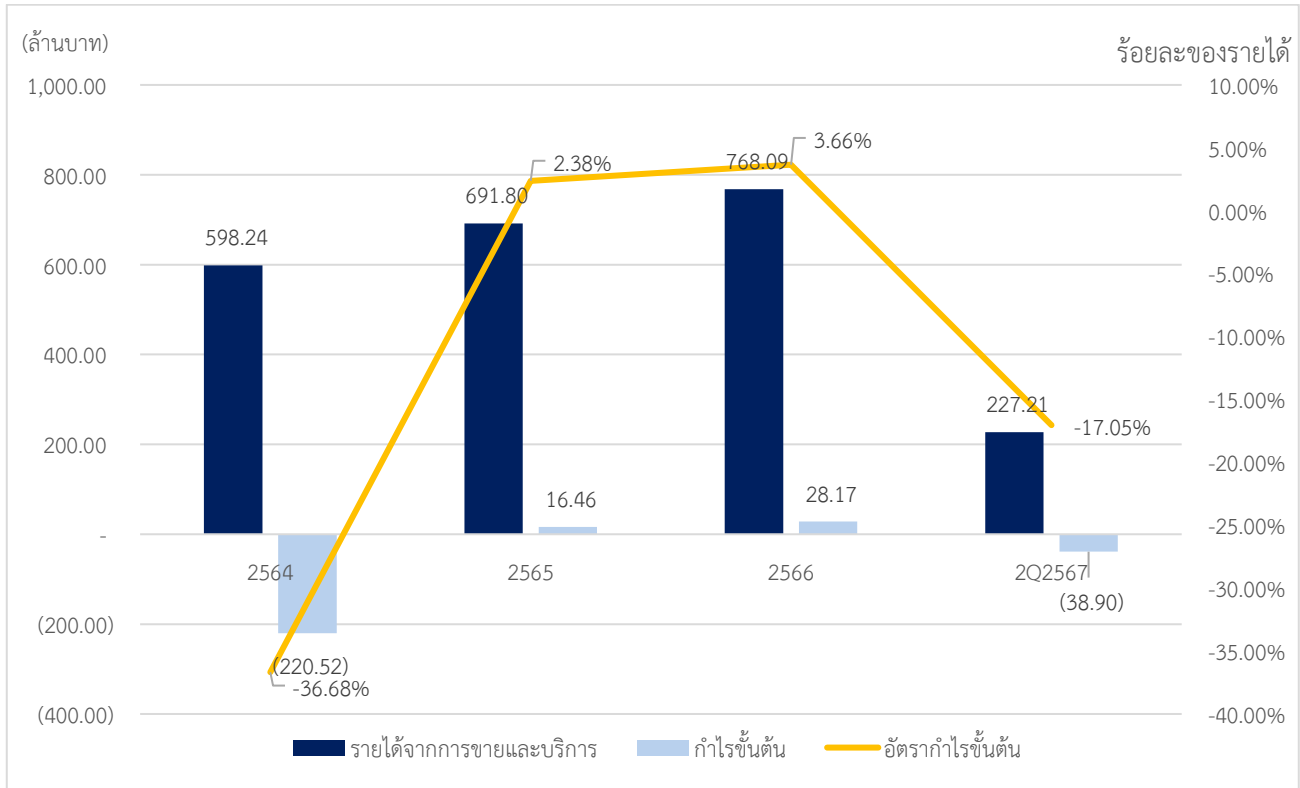
สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 786.77 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 829.08 ล้านบาท เป็นจำนวน 42.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 5.10 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้อื่น เช่น รายได้จากค่าเช่าอุปกรณ์ กำไรจากการขายออร์เนตต์ เป็นต้น ในขณะที่รายได้หลักจากงานก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 44.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 7.31 และรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 32.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 36.24

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 291.44 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ซึ่งเท่ากับ 384.34 ล้านบาท เป็นจำนวน 92.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 24.17 โดยสาเหตุหลักมาจาก รายได้งานก่อสร้างที่ลดลงเนื่องด้วยโครงการก่อสร้างที่ส่งน้ำกับการประปานครหลวง (มูลค่า 503.00 ล้านบาท) และโครงการก่อสร้างระบบท่อขนส่งน้ำมันสายเหนือ ระยะที่ 3 (สระบุรี-อ่างทอง) (มูลค่า 603 ล้านบาท) นั้นคาดว่าจะสามารถเข้าพื้นที่ก่อสร้างได้ในไตรมาสที่สามปี 2567 ทำให้บริษัทฯ ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ในส่วนนี้ได้

**อัตรากำไรขั้นต้น**

**แผนภูมิรายได้จากการขายและบริการ กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ**

ปี 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 – 2567



สำหรับปี 2564 – 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นเท่ากับ (220.52) ล้านบาท 16.46 ล้านบาท และ 28.17 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นเท่ากับร้อยละ (36.68) ร้อยละ 2.38 และ ร้อยละ 3.66 ตามลำดับ

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นเท่ากับ 16.46 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นร้อยละ 2.38 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งเท่ากับ (220.52) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นร้อยละ (36.68) เป็นจำนวน 236.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 107.47 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีโครงการก่อสร้างใหม่หลายโครงการเข้าสู่ระยะก่อสร้างในช่วงปลายปี 2565 ซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้เพิ่มสูงมากขึ้นในไตรมาสสุดท้าย

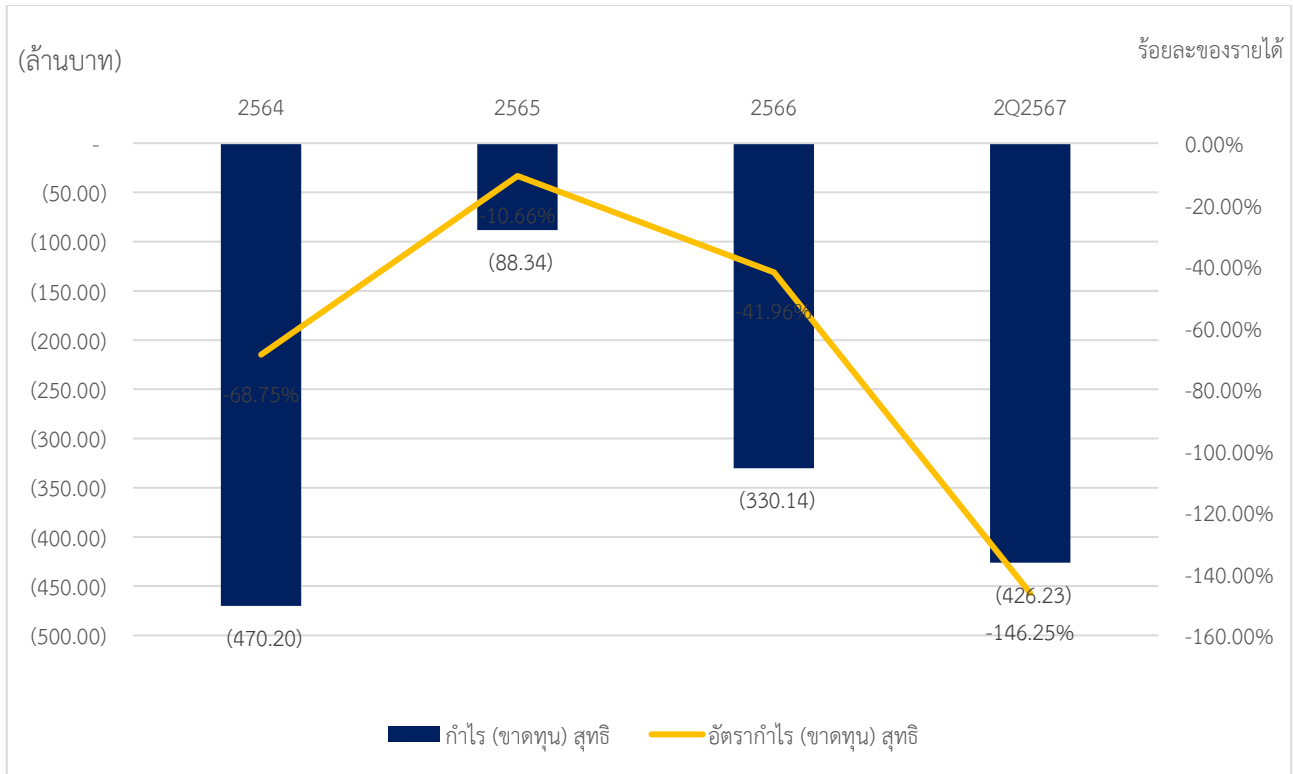
สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น เท่ากับ 28.17 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นร้อยละ 3.66 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 16.46 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นร้อยละ 2.38 เป็นจำนวน 11.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 71.09 โดยสาเหตุหลักมาจากกำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นจากการขาย จำนวน 16.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งเท่ากับ (11.05) ล้านบาท เป็นจำนวน 27.21 ล้านบาท

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น เท่ากับ (38.90) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นร้อยละ (17.05) ลดลงจากไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ซึ่งเท่ากับ 16.37 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นร้อยละ 4.36 เป็นจำนวน (55.26) ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 337.69 โดยสาเหตุหลักมาจาก รายได้งานก่อสร้างที่ลดลงเนื่องจากโครงการก่อสร้างท่อส่งน้ำกับการประปานครหลวง (มูลค่า 503.00 ล้านบาท) และโครงการก่อสร้างระบบท่อขนส่งน้ำมันสายเหนือระยะที่ 3 (สระบุรี-อ่างทอง) (มูลค่า 603 ล้านบาท) นั้นคาดว่าจะสามารถเข้าพื้นที่ก่อสร้างได้ในไตรมาสที่สามปี 2567 ทำให้บริษัทฯ ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ในส่วนนี้ได้

**อัตรากำไรสุทธิ**

แผนภูมิรายได้รวม กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ ปี 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 – 2567





สำหรับปี 2564 – 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (470.20) ล้านบาท (88.34) ล้านบาท และ (330.14) ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (68.75) ร้อยละ (10.66) และ (41.96) ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (88.34) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ (10.66) ขาดทุนลดลงจากปี 2564 ซึ่งเท่ากับ (470.20) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ (68.75) เป็นจำนวน 381.86 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมและกำไรขั้นต้นเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (330.14) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ (41.96) ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งเท่ากับ (88.34) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ (10.66) เป็นจำนวน 241.80 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมและกำไรจากการดำเนินงานลดลง

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (426.23) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ (146.25) ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ซึ่งเท่ากับ (112.04) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ (29.15) เป็นจำนวน (314.20) ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก มูลค่างานก่อสร้างที่ลดลงในช่วงไตรมาสที่ 2 และการตั้งสำรองผลขาดทุนจากการด้อยค่า โครงการก่อสร้างระบบรวบรวมน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียธนบุรี สัญญา 3

## ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,731.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเท่ากับ 2,653.03 ล้านบาท เป็นจำนวน 78.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 2.95 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ ได้แก่ มูลค่างานที่ทำเสร็จและยังไม่เรียกเก็บเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 214.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 108.93 และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 188.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 90.56

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,823.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเท่ากับ 2,731.27 ล้านบาท เป็นจำนวน 92.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.39 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญได้แก่ ได้แก่ มูลค่างานที่ทำเสร็จและยังไม่เรียกเก็บเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 201.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 49.02 และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 124.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 1,646.16 เนื่องจากบริษัทฯ จัดประเภทเงินลงทุนใน GLOCON จากเดิมเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน และเงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 52.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 185.60

ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,296.12 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2566 ซึ่งเท่ากับ 2,929.13 ล้านบาท เป็นจำนวน 633.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 21.61 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตั้งสำรองผลขาดทุนจากการด้อยค่าโครงการก่อสร้างระบบรวบรวมน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียธนบุรี สัญญา 3

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,192.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเท่ากับ 1,003.6 ล้านบาท เป็นจำนวน 189.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 18.87 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีนัยสำคัญได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 98.57 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำรายการซื้อหุ้นแบบบัญชีมิถุนายนกับบริษัทหลักทรัพย์สองแห่งจำนวน 214.95 ล้านบาท และได้จ่ายชำระไปแล้วบางส่วนจำนวน 116.38 ล้านบาท บริษัทได้แสดงรายการดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 96.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 56.37 และต้นทุนงานก่อสร้างยังไม่เรียกชำระเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 23.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 23.23

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,619.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเท่ากับ 1,192.98 ล้านบาท เป็นจำนวน 426.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 35.77 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีนัยสำคัญได้แก่ รายได้รับล่วงหน้าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 252.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 553.94 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 198.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 74.33 และหุ้นกู้แปลงสภาพเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 61.79 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,515.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2567 ซึ่งเท่ากับ 1,500.22 ล้านบาท เป็นจำนวน 15.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 1.04 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อยจากการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 1,538.28 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเท่ากับ 1,649.43 ล้านบาท เป็นจำนวน 111.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 6.74 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการนำส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 103.39 ล้านบาท มาชดเชยผลขาดทุนสะสมของกลุ่มบริษัทฯ

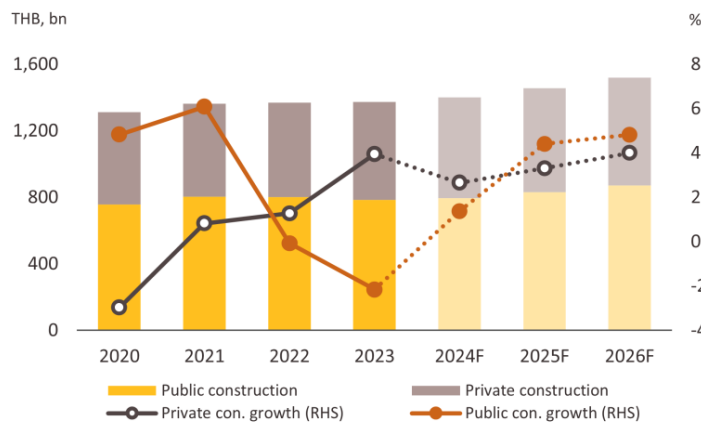
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 1,204.17 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเท่ากับ 1,538.28 ล้านบาท เป็นจำนวน 334.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 21.72 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2566 จำนวน 330.14 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 780.27 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งเท่ากับ 1,428.91 ล้านบาท เป็นจำนวน 648.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 45.39 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานประจำปี ทำให้บริษัทฯ เกิดขาดทุนสะสมที่มากขึ้น

### 8) ภาพรวมของอุตสาหกรรมและแนวโน้มของธุรกิจ

#### 1. ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

จากบทวิเคราะห์อุตสาหกรรมรับเหมาก่อสร้างของ Krungsri Research เผยแพร่เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2567 ระบุว่า ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมีแนวโน้มจะเติบโตต่อเนื่องในช่วงปี 2567 - 2569 ตามมูลค่าการลงทุนก่อสร้างโดยรวมที่คาดว่าจะขยายตัว โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักจากการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ โดยเฉพาะโครงการที่เกี่ยวข้องกับ EEC และโครงการขยายเส้นทางคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะทางรางและถนน รวมถึงการลงทุนโครงการก่อสร้างภาคเอกชน ทั้งในส่วนที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่มีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจ คาดว่ามูลค่าการลงทุนก่อสร้างโดยรวมจะขยายตัวได้ในอัตราร้อยละ 3.00 - 4.00 ต่อปี โดยยังมีปัจจัยหนุนที่อาจจำกัดการเติบโตของมูลค่าการลงทุนก่อสร้าง อาทิ แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่น่าจะยังทรงตัวอยู่ในระดับสูง ต้นทุนก่อสร้างที่ยังสูงตามทิศทางราคาพลังงาน ค่าขนส่ง และวัสดุก่อสร้าง



% YoY	2022	2023	2024F	2025F	2026F	2024F-2026F
Public	-0.1	-2.2	1.0-1.5	4.0-4.5	4.5-5.0	3.5-4.0
Private	1.3	3.9	2.5-3.0	3.5-4.0	4.0-4.5	3.0-3.5
Total	0.2	0.4	1.5-2.0	3.5-4.0	4.0-4.5	3.0-4.0

Source: NESDC  
Note: forecast by Krungsri Research

## มูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาครัฐ

ในช่วงปี 2567 - 2569 คาดว่าจะขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 3.50 - 4.00 ต่อปี ปัจจัยขับเคลื่อนสำคัญมาจากการเร่งรัดดำเนินงาน โครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการด้านการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ของประเทศไทย ปี 2566 - 2570 ในส่วนของกระทรวงคมนาคม ซึ่งประกอบด้วยโครงการลงทุนทั้งหมด 77 โครงการ มูลค่าเงินลงทุน 337.80 พันล้านบาท อย่างไรก็ตาม ปัจจัยด้านการเมืองจากความล่าช้าในการอนุมัติงบประมาณปี 2567 ซึ่งคาดว่าจะประกาศใช้ได้ภายในเดือนพฤษภาคม 2567 อาจมีผลให้การลงทุนตามโครงการก่อสร้างภาครัฐโดยรวมยังคงทำได้ล่าช้าในปี 2567 ก่อนที่จะเร่งตัวในปี 2568 เป็นต้นไป โครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ที่เชื่อมโยงกับพื้นที่ EEC ตามแผนปฏิบัติการโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ปี 2566 - 2570 คาดว่าการลงทุนก่อสร้างรอบใหม่ตามแผนน่าจะเร่งตัวชัดเจนขึ้นในปี 2568 หลังกระบวนการอนุมัติงบประมาณแผ่นดินภายใต้รัฐบาลชุดใหม่แล้วเสร็จ จากช่วงที่ผ่านมา โครงการเกี่ยวกับ EEC ส่วนใหญ่ยังล่าช้ากว่าแผน โดยเฉพาะโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน อาจลงทุนก่อสร้างไม่ทันในรอบปี 2567 เนื่องจากโครงการนี้อาจต้องผ่านกระบวนการสรรหาผู้ลงทุนรับเหมาก่อสร้างเพื่อทำสัญญาว่าจ้างรอบใหม่ หลังจากสัญญาเดิมหมดอายุ โดยโครงการที่มีความคืบหน้าด้านการลงทุนและดำเนินการก่อสร้างแล้ว คือ โครงการท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3 และคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จตามแผนภายในปี 2570 นอกจากนี้ โครงการสำคัญในพื้นที่อื่น ๆ ส่วนใหญ่เป็นโครงการลงทุนก่อสร้างเพื่อสนับสนุนศักยภาพด้านการขนส่งและโลจิสติกส์ของไทย และเชื่อมโยงการค้าชายแดนกับประเทศเพื่อนบ้าน เช่น โครงการรถไฟทางคู่ (ระยะที่ 1 และ 2) รถไฟความเร็วสูง โครงการทางหลวงแผ่นดินทั่วประเทศ และโครงการพัฒนาศักยภาพท่าอากาศยานเพื่อเชื่อมโยงเครือข่ายคมนาคมขนส่ง เป็นต้น โดยโครงการใหม่ที่จะเริ่มก่อสร้างในปี 2567 และ 2568 คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวม 3.9 แสนล้านบาท (จำนวน 31 โครงการ) และ 2.6 แสนล้านบาท (จำนวน 57 โครงการ) ตามลำดับ

## มูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาคเอกชน

ในช่วงปี 2567 - 2569 คาดว่าจะขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 3.00 - 3.50 ต่อปี ปัจจัยขับเคลื่อนสำคัญมาจากโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัย คาดว่าจะมีจำนวนเปิดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เฉลี่ยร้อยละ 3.00 - 4.00 ต่อปี ในช่วงปี 2567 - 2569 หรือประมาณ 9.60 หมื่นยูนิตต่อปี สำหรับโครงการในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (BMR) และร้อยละ 4.00 - 5.00 ต่อปี สำหรับโครงการใน 6 จังหวัดหลักภูมิภาค (ชลบุรี ระยอง นครราชสีมา ขอนแก่น และภูเก็ต) แรงหนุนจากการขยายโครงการขยายการคมนาคมของภาครัฐ ทั้งโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายตะวันออกและมอเตอร์เวย์ที่เชื่อมต่อการเดินทางระหว่างชานเมืองสู่ตัวเมืองได้รวดเร็วขึ้น ส่วนการก่อสร้างคอนโดมิเนียมจะปรับดีขึ้นในบางพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ใจกลางเมืองและแนวรถไฟฟ้าบางเส้นทาง ซึ่งส่วนใหญ่จะเอื้อประโยชน์ต่อผู้รับเหมารายใหญ่ แม้จะมีปัจจัยเหนี่ยวรั้งที่ทำให้โครงการที่อยู่อาศัยบางโครงการล่าช้า ได้แก่ (1) ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินจากระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังคงสูง บันทวนการฟื้นตัวของกำลังซื้อโดยรวม (2) อุปทานสะสมที่ยังค่อนข้างสูง และ (3) ต้นทุนก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะราคาวัสดุก่อสร้าง หนุนให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับสูงขึ้น (บริษัทวิจัยและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แอล ดับเบิลยู เอส วิสคอม แอนด์ โซลูชัน จำกัด (LWS) ประเมินปี 2567 ราคาที่อยู่อาศัยในไทยมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นประมาณร้อยละ 5.00 - 10.00, ธันวาคม 2566) จากเหตุผลข้างต้น อาจส่งผลให้การลงทุนของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางโครงการไม่ได้เป็นไปตามแผน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างโดยเฉพาะรายเล็ก

นอกจากนี้การก่อสร้างโรงงานและนิคมอุตสาหกรรมคาดว่าจะได้รับผลดีจากการเร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ โดยเฉพาะโครงการ EEC ซึ่งผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมมีแผนลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมใหม่และพัฒนาที่ดินเพื่อขายและสร้างโรงงานอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับการขยายตัวของการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายกลุ่ม S-Curve รวมถึงโครงการก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ แบ่งเป็น (1) การก่อสร้างพื้นที่ค้าปลีก (Retail space) มีแนวโน้มขยายตัวตามแผนการลงทุนของผู้พัฒนาโครงการ เพื่อรองรับการฟื้นตัวของธุรกิจภาคเอกชน และภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ วิจัยกรุงศรีคาดว่าจะมีอุปทานพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาดเฉลี่ยร้อยละ 3.70 ต่อปี และ (2) การก่อสร้างอาคารสำนักงาน (Office building) คาดว่าจะเพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของการลงทุนในภาคธุรกิจ โดยวิจัยกรุงศรีประเมินอุปทานสำนักงานใหม่ใน BMR จะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.60 ต่อปี หรือประมาณ 8 แสนตารางเมตร

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างยังคงมีปัจจัยจำกัดการเติบโตทางธุรกิจ ได้แก่ ภาวะขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง เป็นผลกระทบต่อเนื่องจากวิกฤต COVID-19 มาถึงปัจจุบัน อีกทั้งยังต้องแย่งแรงงานจากภาคการผลิตและบริการอื่น (โดยเฉพาะแรงงานต่างด้าว) อาจมีผลให้บางโครงการล่าช้า ส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้รับเหมาก่อสร้างโดยเฉพาะรายกลาง - เล็ก โดยข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) และกระทรวงแรงงาน ระบุว่า ในปี 2565 ความต้องการแรงงานในสถานประกอบการสาขาการก่อสร้างมีจำนวน 1.32 ล้านคน แต่มีผู้มีงานทำสาขาการก่อสร้างในระบบประกันสังคม 1.16 ล้านคน สต็อกที่อยู่อาศัยยังทรงตัว

ในระดับสูง ขณะที่อุปทานใหม่ยังเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่อง ทำให้มูลค่าการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยโครงการใหม่ ๆ ของภาคเอกชน อาจมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำ

## 2. ธุรกิจพลังงาน

จากบทวิเคราะห์อุตสาหกรรมโรงไฟฟ้าของศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC) เผยแพร่เมื่อเดือนตุลาคม 2566 ระบุว่า ความต้องการใช้ไฟฟ้าในไทยยังคงเติบโตตามการเติบโตของเศรษฐกิจ โดยแนวโน้มไฟฟ้าบนอกระบบทยอยเพิ่มสัดส่วนมากขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากการผลิตไฟฟ้าใช้เอง โดยเฉพาะในกลุ่มพลังงานหมุนเวียน ทั้งนี้คาดว่า การใช้ไฟฟ้าทั้งในและนอกระบบการไฟฟ้าจะขยายตัวร้อยละ 3.50 ในปี 2567 ขณะที่ค่า Ft ของไทยมีทิศทางการปรับลดลงมาต่อเนื่องหลังจากขึ้นไปทำสถิติสูงสุดในช่วงต้นปี 2566 ทั้งนี้มีความเป็นไปได้ที่ Ft ของไทยในปี 2567 อาจอยู่ในระดับต่ำ หนุนให้ค่าไฟฟ้าอยู่ต่ำกว่า 4 บาทต่อหน่วย หากรัฐบาลยังคงให้เลื่อนการจ่ายคืน AF พร้อมกดดันให้ Pool gas price อยู่ในระดับต่ำ ด้วยการเพิ่มปริมาณ Gulf gas โดยการลดลงของค่า Ft คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของโรงไฟฟ้าที่รายได้อ้างอิงกับค่า Ft เช่น IU & Private PPA, SPP (Non-firm) แต่ผลกระทบจะถูกกลดทอนลงและไม่รุนแรงเหมือนในปี 2565 เนื่องจาก Ft ลดลงสอดคล้องกับต้นทุนพลังงานก๊าซที่ลดลง (แม้ระยะสั้นจะเผชิญความเสี่ยงจาก 1. Geopolitics โดยเฉพาะจากเหตุการณ์อิสราเอล-ปาเลสไตน์ ส่งผลกระทบต่อราคาก๊าซโลกอาจไม่ทยอยลดลงตามคาด ทั้งนี้หากราคา JKM เพิ่มขึ้นมากกว่าคาดในทุก 1 ดอลลาร์สหรัฐ/mmBTU อาจส่งผลให้ค่า Ft เพิ่มขึ้นจากคาดการณ์เดิมราว 2-3 สตางค์/หน่วย และ 2. ค่าเงินบาทที่อาจอ่อนค่ากว่าคาด ซึ่งจะกระทบต่อต้นทุนการนำเข้าก๊าซเพื่อนำมาใช้ผลิตไฟฟ้า)

แนวโน้มในระยะกลาง (ปี 2568 - 2570) ความต้องการใช้ไฟฟ้ายังมีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.30 ต่อปี (CAGR) หนุนธุรกิจโรงไฟฟ้า อย่างไรก็ตาม กลุ่มโรงไฟฟ้าจากพลังงานฟอสซิลมีความเสี่ยงที่จะถูกกดดันมากขึ้น จากกระแสการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เช่น โรงไฟฟ้าถ่านหิน และโรงไฟฟ้าก๊าซธรรมชาติที่มีประสิทธิภาพต่ำที่ต้องปรับตัวให้สอดคล้องกับกระแสของโลก รวมถึงสอดคล้องไปกับแนวทาง Taxonomy ที่เริ่มดำเนินการในกลุ่มพลังงานแล้ว

นอกจากนี้ การผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนในไทยยังมีแนวโน้มเติบโต โดยเฉพาะในกลุ่มนอกระบบการไฟฟ้า (ช่วง 10 ปีที่ผ่านมาปริมาณการใช้ไฟฟ้าจากทั้งในและนอกระบบการไฟฟ้าขยายตัวราวร้อยละ 17.00 ต่อปี และในปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ 12.00) ปัจจัยสำคัญมาจากการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของกลุ่มพลังงานแสงอาทิตย์ ทั้งจากกลุ่มที่ผลิตเพื่อขายลูกค้าโดยตรง (Private PPA) และกลุ่มที่ผลิตไฟฟ้าเพื่อใช้เอง แนวโน้มในระยะข้างหน้า คาดว่าจะยังเติบโตได้ต่อเนื่อง หากพิจารณาจากแผน PDP ใหม่ที่คาดว่าจะเปิดเผยในปี 2567 กำลังการผลิตของกลุ่มแสงอาทิตย์และพลังงานลมเพิ่มขึ้นอย่างมากจากแผนเดิม (PDP2018Rev1) ขณะที่การผลิตไฟฟ้าจาก Biomass/Gas/Waste มีข้อจำกัดในการเติบโต เนื่องจากในปัจจุบันวัตถุดิบที่นำมาผลิตไฟฟ้าสามารถนำไปใช้ในอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่มีมูลค่าสูงกว่าได้ ผนวกกับราคาซื้อขายไฟฟ้า PPA ยังไม่จูงใจ ในส่วนการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนในต่างประเทศมีโอกาสเติบโตเช่นเดียวกัน ทั้งพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานลม (ส่วนหนึ่งมาจากเป้าหมายการลด GHG และ Net zero pathway ของหลายประเทศทั่วโลก) ซึ่งอาจเป็นโอกาสสำหรับผู้ประกอบการไทยในการลงทุนในตลาดต่างประเทศ เช่น อินเดียสำหรับกลุ่มพลังงานแสงอาทิตย์ เวียดนามและไต้หวันสำหรับกลุ่มพลังงานลม เป็นต้น

### 3. ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade)

จากบทวิเคราะห์อุตสาหกรรมร้านค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) ของ Krungsri Research เผยแพร่เมื่อวันที่ 04 เมษายน 2567 ระบุว่า ปีปี 2567-2569 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มเติบโตในอัตราเฉลี่ย 5.0-5.5% ต่อปี จากปัจจัยหนุน ได้แก่ (1) กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัว อย่างค่อยเป็นค่อยไปตามทิศทางการเติบโตของเศรษฐกิจไทย (2) การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติจะส่งผลดีต่อภาคค้าปลีกโดยเฉพาะในแหล่งท่องเที่ยว (3) ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ภาครัฐ และ (ร่าง)ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่จะหนุนให้ร้านค้าปลีกเร่งขยายสาขาเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชนเมือง (4) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ ช่วยกระตุ้นยอดขาย และ (5) การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน เพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค

อย่างไรก็ตามยังคงมีประเด็นท้าทายของธุรกิจในระยะต่อไป ได้แก่ การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากผู้ประกอบการเดิมและรายใหม่ รวมถึงคู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์ทั้งในประเทศและต่างชาติที่ทำการตลาดบน E-marketplace ส่งผลให้ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการเร่งผสมผสานเทคโนโลยีเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และการปรับภูมิทัศน์ของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่สู่การเติบโตแบบยั่งยืนและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นหนึ่งในเมกะเทรนด์ที่สำคัญของโลก

## 10.2 เอกสารแนบ 2 วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

ตามหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดต่าง ๆ โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าที่เป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สิน ที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้ที่เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายกันด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้ โดยมูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่นับถึงต้นทุน หรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใด ๆ

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา ผู้ประเมินได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมายลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่ว ๆ ไปพร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่าง ๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษหรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมินเพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้างอันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยวิธีที่ผู้ประเมินทั้ง 2 ราย ได้แก่ LYNN PHILLIPS และ TAP โดยจัดทำเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

### 10.2.1 บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด

#### (1) วิธีต้นทุน (Cost Approach)

##### ทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบในการประเมินราคา

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเลือกคู่เทียบสำหรับการประเมินราคาตลาดโดยคำนึงลักษณะทางกายภาพ ที่ตั้ง และรูปแบบ/ขนาดห้องที่ใกล้เคียงทรัพย์สินมาก ซึ่งคู่เทียบมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน/ข้อมูล	บ้านพักรับรองสำนักงาน โรงผลิตยางพารา และสวนยางพารา	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า และสวนปาล์ม	ที่ดินว่างเปล่า
โครงการ	-	-	-	-
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสาย ทล. 331 และซอยสาธารณประโยชน์	ติดถนนสาย ทล. 331 ติดทางสาธารณประโยชน์	ติดถนนสาย ทล. 331 ติดทางสาธารณประโยชน์	ติดถนนสายทล. 331 ถนนสายทรงธรรม-เนินตุม-ทรายมูล 331
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	-	2.50 กิโลเมตร	1.00 กิโลเมตร	ติดกัน
เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร./ ตรม.)	รวม 732-2-90.7 ไร่	40-2-43 ไร่	1,400 ไร่	9-3-56 ไร่
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
ขนาด หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 560 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 76 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 400 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120 เมตร ลึกประมาณ 100 เมตร
ระดับดิน	เสมอถนน	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	4 ด้าน	3 ด้าน	2 ด้าน	2 ด้าน
ลักษณะถนน(ผิวจราจร)	คอนกรีต, แอสฟัลท์	คอนกรีต, แอสฟัลท์	คอนกรีต, แอสฟัลท์	คอนกรีต, แอสฟัลท์
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	กว้าง 12, 6 เมตร เขตทาง 80, 8 เมตร	กว้าง 12, 6, 6 เมตร เขตทาง 80, 14, 10 เมตร	กว้าง 12, 6 เมตร เขตทาง 80, 12 เมตร	กว้าง 12, 6 เมตร เขตทาง 80, 12 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ราคาเสนอขาย	-	ไร่ละ 3,200,200.00.- บาท หรือ 8,000.00.- บาท/ ตารางวา	ไร่ละ 1,500,000.00.- บาท หรือ 3,750.00.- บาท/ ตารางวา	ไร่ละ 6,400,000.00.- บาท หรือ 16,000.00.- บาท/ ตารางวา
ข้อดี / ข้อด้อย	ติดถนนสายหลัก พัฒนา ปรับสภาพพื้นที่ ปลุกต้น ยางพาราและอื่นๆ ประมาณ 80.00-90.00% ของพื้นที่	ติดถนนสายหลักย่านชุมชน ที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ติดถนนสายหลักย่านชุมชน ที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม (เสนอขายปี 2566)	ติดถนนสายหลักและรอง ย่านชุมชนที่อยู่อาศัยและ เกษตรกรรม
วัน เดือน ปี ข้อมูล	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567
แหล่งข้อมูล	-	ประกาศขาย	ประกาศขาย	ประกาศขาย
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์ ติดต่อ	-	โทร 081-698-5433	โทร 080-100-0997	โทร 098-324-7916

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ที่ดิน	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ลักษณะทรัพย์สิน/ข้อมูล	บ้านพักรับรอง สำนักงาน โรงผลิตยางพารา และสวน ยางพารา	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
โครงการ	-	-	-	-
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสาย ทล. 331 และ ซอยสาธารณประโยชน์	ติดถนนสาย ทล. 331 ติด ทางสาธารณประโยชน์	ติดทางสาธารณประโยชน์ แยกจากถนนสาย ทล. 331 เข้าไปประมาณ 500 เมตร	ติดทางสาธารณประโยชน์ แยกจากถนนสาย ทล. 331 เข้าไปประมาณ 1.8 กิโลเมตร
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	-	ตรงข้ามทรัพย์สิน	ตรงข้ามทรัพย์สิน	ตรงข้ามทรัพย์สิน
เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร./ ตรม.)	รวม 732-2-90.7 ไร่	171 ไร่	12 ไร่	24-2-36 ไร่
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาด หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 560 เมตร	408 x 694 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 130 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 90 เมตร
ระดับดิน	เสมอดถนน	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	4 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน(ผิวจราจร)	คอนกรีต, แอสฟัลท์	คอนกรีต, แอสฟัลท์	คอนกรีต	แอสฟัลท์
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	กว้าง 12, 6 เมตร เขตทาง 80, 8 เมตร	กว้าง 12, 6 เมตร เขตทาง 80, 12 เมตร	กว้าง 6 เมตร เขตทาง 10 เมตร	กว้าง 6 เมตร เขตทาง 10 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ราคาเสนอขาย	-	ไร่ละ 3,000,000.00.- บาท หรือ 7,500.00.- บาท/ ตารางวา	ไร่ละ 2,000,000.00.- บาท หรือ 5,000.00.- บาท/ ตารางวา	ไร่ละ 1,200,000.00.- บาท หรือ 3,000.00.- บาท/ ตารางวา
ข้อดี / ข้อด้อย	ติดถนนสายหลัก พัฒนา ปรับสภาพพื้นที่ ปลุกต้น ยางพาราและอื่นๆ ประมาณ 80.00-90.00% ของพื้นที่	ติดถนนซอยยังไม่พัฒนา ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม (ขายแล้ว ปลายปี 2566)	ติดถนนสายรอง ย่านชุมชน ที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม	ติดถนนสายรอง ย่านชุมชน
วัน เดือน ปี ข้อมูล	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567
แหล่งข้อมูล	-	ประกาศขาย	ประกาศขาย	ประกาศขาย
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์ ติดต่อ	-	โทร 096-161-5199	โทร 095-615-2637	โทร 095-789-4465



ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ที่ดิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9
ลักษณะทรัพย์สิน/ข้อมูล	บ้านพักอาศัย และสวน ยางพารา	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า และสวน ปาล์ม	ที่ดินว่างเปล่า
โครงการ	-	-	-	-
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสาย ทล. 331 และ ซอยสาธารณประโยชน์	ติดถนนสาย ทล. 331 ช่วง กม. 101	ติดถนนสาย ทล. 331 ช่วง กม. 101 ทางงเข้าวัดไก่อ่เถื่อน	ติดถนนสาย ทล. 331 ช่วง กม. 103 + 100
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	-	300 เมตร	300 เมตร	800 เมตร
เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว./ ตรม.)	รวม 732-2-90.7 ไร่	10 ไร่	104 ไร่	99 ไร่
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาด หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 560 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 70 เมตร
ระดับดิน	เสมอดถนน	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 – 1.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	4 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต, แอสฟัลท์	คอนกรีต	คอนกรีต, แอสฟัลท์	แอสฟัลท์
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	กว้าง 12, 6 เมตร เขตทาง 80, 8 เมตร	กว้าง 12 เขตทาง 80 เมตร	กว้าง 12, 6 เมตร เขตทาง 80, 10 เมตร	กว้าง 12 เมตร เขตทาง 80 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ราคาเสนอขาย	-	ไร่ละ 6,500,000.00.- บาท หรือ 16,250.00.- บาท/ตารางวา	ไร่ละ 2,400,000.00.- บาท หรือ 6,000.00.- บาท/ตารางวา	ไร่ละ 2,100,000.00.- บาท หรือ 5,250.00.- บาท/ตารางวา
ข้อดี / ข้อด้อย	ติดถนนสายหลัก พัฒนา ปรับสภาพพื้นที่ ปลูกต้นยางพาราและอื่นๆ ประมาณ 80.00-90.00% ของพื้นที่	ติดถนนสายหลัก และย่านชุมชนที่อยู่อาศัย	ติดถนนสายหลักและรอง ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม	ติดถนนสายหลัก ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
วัน เดือน ปี ข้อมูล	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567
แหล่งข้อมูล	-	ประกาศขาย	ประกาศขาย	ประกาศขาย
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์ติดต่อ	-	โทร 061-795-5456	โทร 061-795-5456	โทร 095-747-7575

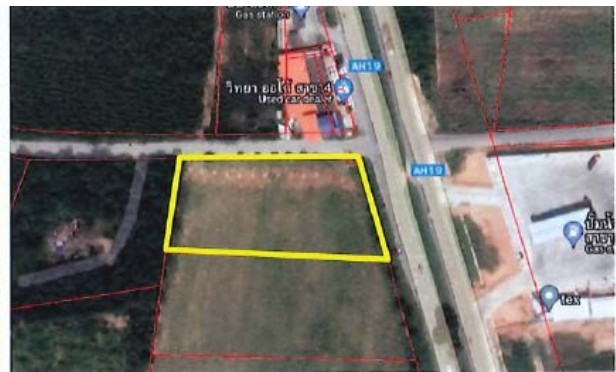
รูปภาพทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ



ข้อมูลที่ 1



ข้อมูลที่ 2



ข้อมูลที่ 3



ข้อมูลที่ 4



ข้อมูลที่ 5



ข้อมูลที่ 6



ข้อมูลที่ 7



ข้อมูลที่ 8



ข้อมูลที่ 9

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงทำเล/ที่ตั้ง ขนาดรูปร่าง ระดับ การคมนาคม สาธารณูปโภค สภาพคล่อง และการใช้ประโยชน์ของที่ดิน เปรียบเทียบกับทรัพย์สินของบริษัทบ้านไร่เตชะอุบล จำกัด ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเห็นว่าข้อมูลที่ 1, 2, 3, 4, 6 และ 8 เป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงทรัพย์สินมากที่สุด จึงได้นำชุดข้อมูลดังกล่าวมาใช้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score (WQS)) ซึ่งเป็นการให้คะแนนปัจจัยพิจารณาต่าง ๆ สำหรับแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ จากนั้นจึงนำคะแนนของแต่ละปัจจัยมาคูณกับน้ำหนักในแต่ละปัจจัย ซึ่งแตกต่างกันตามระดับผลกระทบที่มีต่อมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เพื่อคำนวณหาค่าเฉลี่ยคะแนนถ่วงน้ำหนักของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินต่อไป โดยได้แยกคำนวณที่ดินออกจากสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงพื้นที่ ดังนี้

รายละเอียดการให้คะแนน  
วิเคราะห์ประเมินราคาที่ดิน

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS)

เนื้อที่ 732-2-90.7 ไร่ หรือ 293,090.7 ตารางวา

ปัจจัย	น้ำหนัก %	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 6	ข้อมูล 8	ทรัพย์สินประเมินราคา SP
ทำเล/ที่ตั้งที่ดิน	35	7	7	8	7	5	7	7
ขนาดรูปร่างที่ดิน	25	6	2	8	5	7	4	3
ระดับที่ดิน	10	5	5	7	6	5	5	6
การคมนาคม	10	7	6	8	7	4	7	8
สาธารณูปโภค	10	6	4	6	6	4	6	6
สภาพคล่องและการใช้ประโยชน์	10	5	5	8	6	5	5	7
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>625</b>	<b>495</b>	<b>770</b>	<b>620</b>	<b>530</b>	<b>575</b>	<b>590</b>

ตารางมูลค่าตลาด							
ข้อมูลเปรียบเทียบ	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 6	ข้อมูล 8	ทรัพย์สินที่ประเมินราคา SP
ราคาเสนอขาย	8,000.00	3,750.00	16,000.00	7,500.00	3,000.00	6,000.00	
ราคาปรับ	7,500.00	3,500.00	14,500.00	7,500.00	2,800.00	5,800.00	
ค่าตัวแปรทางคณิตศาสตร์	R Square	0.9685	Intercept				(18,885.78)
	Std.div.	832.96	Slope				42.85
ราคาที่ดิน (บาท/ตรว.)							6,398.00
ราคาที่ดิน ปิดเศษ (บาท/ตรว.)							6,400.00
รวมราคาที่ดิน							1,875,780,480.00

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงสภาพพื้นที่

ที่	รายละเอียด	เนื้อที่ (ตร.ม)	ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่		อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)			ราคาส่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน	
			ราคา/ หน่วย (บาท /หน่วย)	มูลค่า (บาท)		หักค่าเสื่อม ตามมาตรฐาน	เพิ่มค่าดูแล รักษาหรือ ซ่อมแซม	สรุปค่าเสื่อม ราคา	มูลค่า (บาท)	รวมมูลค่าย่อย (บาท)
1	บ้านพักรับรองชั้นเดียว (ผังหมายเลข 1)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	136.00	8,000.00	1,088,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	990,080.00	990,080.00
2	บ้านพักรับรองชั้นเดียว (ผังหมายเลข 2)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	100.00	8,000.00	800,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	728,000.00	728,000.00
3	บ้านพักรับรองชั้นเดียว (ผังหมายเลข 3)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	100.00	8,000.00	800,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	728,000.00	728,000.00
4	กรงนกชั้นเดียว, ที่พักพนักงาน (ผังหมายเลข 4)									
	- พื้นที่ใช้สอยที่พักพนักงาน	32.00	6,500.00	208,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	189,280.00	316,680.00
	- พื้นที่ใช้สอยกรงนก	40.00	3,500.00	140,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	127,400.00	
5	กรงนก 2 ชั้น (ผังหมายเลข 5)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	832.00	3,000.00	2,496,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	2,271,360.00	2,271,360.00
6	คอกม้า (ผังหมายเลข 6)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	48.00	4,000.00	192,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	174,720.00	174,720.00
7	ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (ผังหมายเลข 7)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	25.00	5,500.00	137,500.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	125,125.00	125,125.00
8	บ้านพักคนงานชั้นเดียว (ผังหมายเลข 8)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	189.00	6,500.00	1,228,500.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	1,117,935.00	1,117,935.00
9	โรงงานผลิตงาน สำนักงานและห้อง Lap (ผัง หมายเลข 9)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม (โครงสร้างรับแรงสูง)	176.00	18,000.00	3,168,000.00	7	-7.00%	0.00%	-7.00%	2,946,240.00	2,946,240.00
10	อาคารเก็บวัสดุและเคมีภัณฑ์ (ผังหมายเลข 10)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	72.00	7,000.00	504,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	478,800.00	478,800.00

ที่	รายละเอียด	เนื้อที่ (ตร.ม.)	ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่		อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)			ราคาสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน	
			ราคา/ หน่วย (บาท /หน่วย)	มูลค่า (บาท)		หักค่าเสื่อม ตามมาตรฐาน	เพิ่มค่าดูแล รักษาหรือ ซ่อมแซม	สรุปค่าเสื่อม ราคา	มูลค่า (บาท)	รวมมูลค่าย่อย (บาท)
11	บ้านพักรับรองชั้นเดียว (ผังหมายเลข 11)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	54.00	8,000.00	432,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	410,400.00	410,400.00
12	บ้านพักรับรองชั้นเดียว (ผังหมายเลข 12)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	48.00	8,000.00	364,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	364,800.00	364,800.00
13	บ้านพักคนงานชั้นเดียว (ผังหมายเลข 13)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	320.00	6,500.00	2,080,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	1,976,000.00	1,976,000.00
14	งานถนน เชื้อน (ผังหมายเลข 14)									
	- งานถนนพื้นที่รวม	3900.00	1,000.00	3,900,000	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	3,705,000.00	7,125,000.00
	- งานเชื้อน	600.00	6,000.00	3,900,000	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	3,420,000.00	
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงสภาพพื้นที่									19,753,140	19,753,140
สรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงสภาพพื้นที่										19,750,000

## 1) สรุปมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้

ตามที่ บริษัท ไทยประเมินราคา ลินนี ฟิลลิปส์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากท่าน (ผู้ว่าจ้าง) บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไข ข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนสายสี่ตึก - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ตำบลหนองปรือ อำเภอบ้านฉาง จังหวัดชลบุรี
ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์	Lat: 13.517928 Long: 101.266106
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินรวม 62 โฉนด เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ หรือ 293,090.7 ตารางวา (ตามรายละเอียดโฉนดที่ดินแนบ)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัทบ้านไร่เดชะอุบล จำกัด
อาคารสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงสภาพพื้นที่	บ้านพักรับรองชั้นเดียว, อาคารบริวาร และงานถนน, เชื้อน รวม 14 รายการ (ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้างแนบ)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัทบ้านไร่เดชะอุบล จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มี
ข้อกำหนดผังเมือง	เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ปีพ.ศ.2562 พบว่าที่ดินประเมินราคาตั้งอยู่ในเขตสีเหลืองอ่อน ที่ดินประเภทชุมชนชนบท เขตสีเหลืองมีเส้นทะแยงสีเขียว ที่ดินประเภทที่พระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	การพัฒนาในเชิงพาณิชย์ประเภท เกษตรกรรม เช่น การแปรรูปผลิตผลทางการเกษตร
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อขอทราบมูลค่าทรัพย์สิน (รายงานฉบับนี้สามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach)
วันที่สำรวจ	19 กันยายน 2567
วันที่ประเมิน	23 กันยายน 2567
มูลค่าที่ดินที่ประเมิน	ตารางวาละ 6,400.00- บาท เป็นเงิน 1,875,780,480.00- บาท
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	19,541,000.00- บาท
มูลค่าตลาดรวม	1,895,321,480.00- บาท (หนึ่งพันแปดร้อยเก้าสิบล้านห้าแสนสามแสนสองหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยแปดสิบบาทถ้วน)
มูลค่าบังคับขาย 75%	1,421,500,000.00- บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบเอ็ดล้านห้าแสนบาทถ้วน)

อนึ่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ดำเนินการอย่างเต็มที่ในการสอบทานข้อมูลโดยการสัมภาษณ์จากผู้ประเมินทรัพย์สิน ซึ่งปฏิบัติงาน และใช้ดุลยพินิจตามมาตรฐานของผู้ประเมินทรัพย์สินที่กำหนด ซึ่งข้อมูลจากผู้ประเมินทรัพย์สินนำมาใช้เปรียบเทียบมีความเหมาะสม จากลักษณะทางกายภาพโดยรวม พื้นที่ที่ตั้ง ศักยภาพของทรัพย์สินแต่ละแห่งมีความใกล้เคียงกับพื้นที่ของโครงการฯ ซึ่งสามารถนำมาใช้ในการอ้างอิงได้ และประเมินราคาที่เหมาะสม



## 10.2.2 บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด

### (1) วิธีต้นทุน (Cost Approach)

#### ทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบในการประเมินราคา

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเลือกคู่เทียบสำหรับการประเมินราคาตลาดโดยคำนึงลักษณะทางกายภาพ ที่ตั้ง และรูปแบบ/ขนาดห้องที่ใกล้เคียงทรัพย์สินมาก ซึ่งคู่เทียบมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่	723-90.7 ไร่ หรือ 293,090.7 ตารางวา	1,020-0-0 ไร่ หรือ 406,000.0 ตารางวา	171-0-00.0 ไร่ หรือ 68,400.0 ตรว.	104-0-00.0 ไร่ หรือ 41,600.0 ตรว.
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสาย ทล. 331 และถนนสาธารณะ	ติดถนนสาย ทล. 331 และถนนสาธารณะ	ติดถนนสาย ทล. 331 และถนนสาธารณะ	ติดถนนสาย ทล.331 และ ถนนสาธารณะ
จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat / Long)	13.517923/ 101.266106	13.49559/ 101.2725	13.517191 /101.267273	13.509447 / 101.269407
ระยะห่างจากถนนสายหลัก	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน
รูปร่างของที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
ขนาด หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้าง 560 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 600 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 400 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120 เมตร
ระดับดินเทียบกับถนนข้างหน้า	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนน 1.64 เมตร	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนน 1.00 เมตร	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนน 0.5 เมตร	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนน 0.5 เมตร
สาธารณูปโภคหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ผิวจราจร/เขตทาง (เมตร)	ลาดยาง กว้าง 12 เขต ทาง 80 เมตร	ลาดยาง กว้าง 12 เขต ทาง 80 เมตร	ลาดยาง กว้าง 12 เขต ทาง 80 เมตร	ลาดยาง กว้าง 12 เขต ทาง 80 เมตร
ติดถนนกี่ด้าน	4 ด้าน	3 ด้าน	2 ด้าน	2 ด้าน
ขนาดอาคาร	-	-	-	-
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	รวม 2,312.00 ตาราง เมตร	-	-	-
การตกแต่งภายใน	ปานกลาง	-	-	-
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	ประกอบเกษตรกรรม สวนยางพาราประมาณ 50,000 ต้น	ไร่มันสำปะหลัง	ไร่มันสำปะหลัง	สวนปาล์ม
ราคาเสนอขาย	-	ตารางวาละ 4,625.- [บาท]	ตารางวาละ 7,500.- บาท	ตารางวาละ 6,000.- บาท
เงื่อนไข (สุทธิ/ต่อรอง/อื่น ๆ)	-	ต่อรองได้	ต่อรองได้	ต่อรองได้
เดือน ปี สำรองข้อมูล	กันยายน 2567	กันยายน 2567	กันยายน 2567	กันยายน 2567
แหล่งที่มาของข้อมูล	-	คุณมงคล	ไม่ระบุชื่อ	คุณโชติ
เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	โทร. 089-500-4369	โทร 096-161-5199	โทร.061-795-5456
ผังเมือง	เขตสีเหลืองอ่อน (ที่ดิน ประเภทชุมชน) เขตสี เหลืองมีเส้นแทยงสีเขียว (เขตปฏิรูปที่ดิน)	เขตสีเหลืองอ่อน (ที่ดิน ประเภทชุมชน)	เขตสีเหลืองมีเส้นแทยงสี เขียว (เขตปฏิรูปที่ดิน)	เขตสีเหลืองมีเส้นแทยงสี เขียว (เขตปฏิรูปที่ดิน)
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า	-	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
อื่น ๆ	-	-	-	-

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่	723-90.7 ไร่ หรือ 293,090.7 ตารางวา	66-0-26.0 ไร่ หรือ 26,426.0 ตรว.	22-2-76.0 ไร่ หรือ 9,076.0 ตรว.	40-2-53.0 ไร่ หรือ 16,253.0 ตรว.
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสาย ทล. 331 และถนนสาธารณะ	ติดถนนสาย ทล. 331 และถนนสาธารณะ	ติดถนนสาย ทล. 331	ติดถนนสาย ทล.331
จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat / Long)	13.517923/ 101.266106	13.462598 /101.283748	13.520290 /101.266343	13.540678 /101.262815
ระยะห่างจากถนนสายหลัก	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน
รูปร่างของที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
ขนาด หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้าง 560 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 200 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 170 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 70 เมตร
ระดับดินเทียบกับถนนข้างหน้า	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนน 1.64 เมตร	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนน 0.5 เมตร	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนน 0.5 เมตร	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนน 0.5 เมตร
สาธารณูปโภคหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ผิวจราจร/เขตทาง (เมตร)	ลาดยาง กว้าง 12 เขตทาง 80 เมตร	ลาดยาง กว้าง 12 เขตทาง 80 เมตร	ลาดยาง กว้าง 12 เขตทาง 80 เมตร	ลาดยาง กว้าง 12 เขตทาง 80 เมตร
ติดถนนกี่ด้าน	4 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ขนาดอาคาร	-	-	-	-
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	รวม 2,312.00 ตารางเมตร	-	-	-
การตกแต่งภายใน	ปานกลาง	-	-	-
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	ประกอบเกษตรกรรม สวนยางพาราประมาณ 50,000 ต้น	ไร่มันสำปะหลัง	ไร่มันสำปะหลัง	สวนปาล์ม
ราคาเสนอขาย	-	ตารางวาละ 7,000.- บาท	ตารางวาละ 9,750.- บาท	ตารางวาละ 8,000.- บาท
เงื่อนไข (สุทธิ/สำรอง/อื่น ๆ)	-	สำรองได้	สำรองได้	สำรองได้
เดือน ปี สำรองข้อมูล	กันยายน 2567	กันยายน 2567	กันยายน 2567	กันยายน 2567
แหล่งที่มาของข้อมูล	-	คุณสุทธิพงษ์	คุณปุ๋ย	คุณอัญ
เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	โทร. 08-1347-9935	โทร. 082-824-5849	โทร. 06-2564-7474
ผังเมือง	เขตสีเหลืองอ่อน (ที่ดินประเภทชุมชน) เขตสีเหลืองมีเส้นแวงสีเขียว (เขตปฏิรูปที่ดิน)	สีเหลืองอ่อน ที่ดินประเภทชุมชนชนบท	เขตสีเหลืองมีเส้นแวงสีเขียว (เขตปฏิรูปที่ดิน)	เขตสีเหลืองมีเส้นแวงสีเขียว (เขตปฏิรูปที่ดิน)
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า	-	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
อื่น ๆ	-	**ผู้ขายแจ้งสำรองไม่ได้แล้ว	-	-

### รูปภาพทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ



ข้อมูลที่ 1



ข้อมูลที่ 2



ข้อมูลที่ 3



ข้อมูลที่ 4



ข้อมูลที่ 5



ข้อมูลที่ 6

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงทำเล/ที่ตั้ง ขนาดรูปร่าง ระดับ การคมนาคม สาธารณูปโภค สภาพคล่อง และการใช้ประโยชน์ของที่ดิน เปรียบเทียบกับทรัพย์สินของบริษัทบ้านไร่เตชะอุบล จำกัด ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเห็นว่าข้อมูลที่ 1, 2, 4, 5 และ 6 เป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงทรัพย์สินมากที่สุด จึงได้นำชุดข้อมูลดังกล่าวมาใช้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score (WQS)) ซึ่งเป็นการให้คะแนนปัจจัยพิจารณาต่าง ๆ สำหรับแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ จากนั้นจึงนำคะแนนของแต่ละปัจจัยมาคูณกับน้ำหนักในแต่ละปัจจัย ซึ่งแตกต่างกันตามระดับผลกระทบที่มีต่อมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เพื่อคำนวณหาค่าเฉลี่ยคะแนนถ่วงน้ำหนักของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินต่อไป โดยได้แยกคำนวณที่ดินออกจากสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงพื้นที่ดังนี้

### วิเคราะห์ประเมินราคาที่ดิน

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS)

### วิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า

บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด

ทรัพย์สินที่ประเมิน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 62 แปลง เนื้อที่ประเมินรวม 292,440.70 ตารางวา

รายละเอียดการประเมิน	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6
ประเภททรัพย์สิน เนื้อที่ที่ดิน	ไร่	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 731-0-40.7 ไร่	ที่ดินว่างเปล่า 171-0-0 ไร่	ที่ดินว่างเปล่า 66-0-26 ไร่	ที่ดินว่างเปล่า 22-2-76 ไร่	ที่ดินว่างเปล่า 40-2-53 ไร่
ราคาขาย / เสนอขาย	บาท/ตารางวา	-	7,500.00	7,000	9,750	8,000
ราคาต่อรอง / ปรับแก้ราคา	บาท/ตารางวา	-	-1,000	0	-1,650	-1,000
ราคาสุทธิหลังปรับแก้	บาท/ตารางวา	-	6,500	7,000	8,100	7,000
ปัจจัย	น้ำหนัก (%)					
ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	7	7	6
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	10	7	7	7	7	6
ขนาดรูปร่างที่ดิน	20	3	5	7	9	8
ระดับที่ดิน	5	4	4	4	4	4
การคมนาคม	5	7	7	7	7	7
ถนนผ่านด้านหน้า	10	8	6	6	6	6
ระบบสาธารณูปโภค	10	7	7	7	7	7
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	10	7	7	7	7	7
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	10	6	5	5	6	6
รวมคะแนน WQS.	100	605	615	655	705	655
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)			0.98	0.92	0.86	0.92
ราคาหลังการปรับแก้ (indicated Price)		100%	6,394	6,466	6,951	6,466
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ(% comparable)			66.67%	13.33%	6.67%	13.33%
มูลค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนัก (Comparable Value)			4,263	862	463	862
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	บาท/ตารางวา	6,450.00				
มูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)	บาท/ตารางวา	6,500.00				

1) สรุปมูลค่าตลาดของที่ดินที่ประเมินได้

TAP ได้พิจารณารายละเอียดข้อมูลและวิธีการวิเคราะห์ภายใต้วัตถุประสงค์ของผู้ขอประเมินและเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ใน  
รายงานนี้แล้วมีความเห็นว่า

รายการประเมินราคา	เนื้อที่ (ตรว.)	ราคาประเมิน (บาท/ตรว.)	รวมราคาประเมิน (บาท)
<b>ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน :</b>			
ที่ดิน : โฉนดที่ดินจำนวน 62 แปลง			
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 732-2-90.7 ไร่	293,090.70		
หัก ส่วนที่ตกเป็นทางภาระจำยอม	650		
คงเหลือ เนื้อที่ดินที่ประเมิน 731-0-40.7 ไร่	292,440.70	6,500	1,900,864,550.00
<b>รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน เป็นเงิน</b>			<b>1,900,864,550.00</b>

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงสภาพพื้นที่

ที่	รายละเอียด	เนื้อที่ (ตร.ม)	ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่		อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)			ราคาส่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน	
			ราคา/ หน่วย (บาท /หน่วย)	มูลค่า (บาท)		หักค่าเสื่อม ตามมาตรฐาน	เพิ่มค่าดูแล รักษาหรือ ซ่อมแซม	สรุปค่าเสื่อม ราคา	มูลค่า (บาท)	รวมมูลค่าย่อย (บาท)
1	บ้านพักรับรองชั้นเดียว									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	136.00	12,000.00	1,632,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	1,485,120.00	
	รวม	136.00		1,632,000.00					1,485,120.00	1,485,120.00
2	บ้านพักรับรองชั้นเดียว									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	100.00	10,000.00	1,000,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	910,000.00	
	รวม	100.00		1,000,000.00					910,100.00	910,000.00
3	บ้านพักรับรองชั้นเดียว									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	100.00	10,000.00	1,680,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	1,831,200.00	
	รวม	168.00		1,680,000.00					1,831,200.00	1,831,200.00
4	กรรงนกชั้นเดียว, ที่พักพนักงาน									
	- พื้นที่ใช้สอยที่พักพนักงาน	32.00	8,500.00	272,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	247,520.00	
	- พื้นที่ใช้สอยกรรงนก	40.00	3,000.00	120,000.00	9	-22.00%	0.00%	-22.00%	93,600.00	
	รวม	72.00		392,000.00					341,120.00	341,000.00
5	กรรงนก 2 ชั้น									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	832.00	4,500.00	3,744,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	2,920,320.00	
	รวม	832.00		3,744,000.00					2,920,320.00	2,920,000.00
6	คอกม้า									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	48.00	5,000.00	240,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	261,600.00	
	รวม	48.00		240,000.00					261,600.00	262,000.00
7	ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	25.00	6,500.00	162,500.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	147,875.00	
	รวม	25.00		162,500.00					147,875.00	148,000.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash)

บริษัท ไทรทัน โอลด์ดิง จำกัด (มหาชน)

TRITON

ที่	รายละเอียด	เนื้อที่ (ตร.ม)	ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่		อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)			ราคาสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน		
			ราคา/ หน่วย (บาท /หน่วย)	มูลค่า (บาท)		หักค่าเสื่อมตามมาตรฐาน	เพิ่มค่าดูแลรักษาหรือซ่อมแซม	สรุปค่าเสื่อมราคา	มูลค่า (บาท)	รวมมูลค่าย่อย (บาท)	
8	บ้านพักคนงานชั้นเดียว										
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	189.00	7,500.00	1,417,500.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	1,289,925.00		
	รวม								1,289,925.00	1,290,000.00	
9	โรงงานผลิตงาน สำนักงานและห้อง LAB										
	- พื้นที่ใช้สอยรวม เฉลี่ย (โรงคลุมและสำนักงาน)	176.00	6,500.00	1,144,000.00	7	-7.00%	0.00%	-7.00%	1,063,920.00		
	รวม	176.00		1,144,000.00					1,063,920.00	1,064,000.00	
10	อาคารเก็บวัสดุและเคมีภัณฑ์										
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	72.00	7,500.00	540,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	513,000.00	513,000.00	
	รวม	72.00		540,000.00					513,000.00		
11	บ้านพักรับรองชั้นเดียว										
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	54.00	10,000.00	540,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	513,000.00	513,000.00	
	รวม	72.00		540,000.00					513,000.00		
12	บ้านพักรับรองชั้นเดียว										
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	48.00	7,500.00	360,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	406,800.00		
	รวม	72.00		540,000.00					406,800.00	407,000.00	
13	บ้านพักคนงานชั้นเดียว										
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	320.00	7,000.00	2,240,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	2,531,200.00		
	รวม	320.00		2,240,000.00					2,531,200.00	2,531,000.00	
14	ส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน										
	- งานเชื่อมถนนรอบบ่อน้ำ	600.00	2,500.00	1,500,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	1,350,000.00		
	รวม	600.00		1,500,000.00					1,350,000.00	1,350,000.00	
	รวมเนื้อที่	2,840.00		16,472,000.00					รวมมูลค่าทรัพย์สิน	15,565,080.00	15,565,000.00



## 2) สรุปมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้

บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดข้อมูลและวิธีการวิเคราะห์ภายใต้วัตถุประสงค์ของผู้ประเมินและเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้แล้วมีความเห็นว่า

รายการประเมินราคา	เนื้อที่ (ตรว.)	ราคาประเมิน (บาท/ตรว.)	รวมราคาประเมิน (บาท)
<b>ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน :</b>			
ที่ดิน : โฉนดที่ดินจำนวน 62 แปลง			
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 732-2-90.7 ไร่	293,090.70		
หัก ส่วนที่ตกเป็นทางสาธารณะ	650.00		
คงเหลือ เนื้อที่ดินที่ประเมิน 731-0-40.7 ไร่	292,440.70	6,500	1,900,864,550.00
สิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 14 รายการ			15,565,000.00
		รวมมูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน	1,916,429,550.00
		รวมมูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน (พิเศษ)	1,916,430,000.00
			หนึ่งพันเก้าร้อยสิบหกล้านสี่แสนสามหมื่นบาทถ้วน

อนึ่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ดำเนินการอย่างเต็มที่ในการสอบทานข้อมูลโดยการสัมภาษณ์จากผู้ประเมินทรัพย์สิน ซึ่งปฏิบัติงาน และใช้ดุลยพินิจตามมาตรฐานของผู้ประเมินทรัพย์สินที่กำหนด ซึ่งข้อมูลจากผู้ประเมินทรัพย์สินนำมาใช้เปรียบเทียบมีความเหมาะสม จากลักษณะทางกายภาพโดยรวม พื้นที่ตั้ง ศักยภาพของทรัพย์สินแต่ละแห่งมีความใกล้เคียงกับพื้นที่ของโครงการฯ ซึ่งสามารถนำมาใช้ในการอ้างอิงได้ และประเมินราคาที่เหมาะสม

**หนังสือมอบฉันทะแบบ ก.**

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....

อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม.....หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง ดังนี้

หุ้นสามัญ.....หุ้น ออกเสียงได้เท่ากับ.....เสียง

หุ้นบุริมสิทธิ.....หุ้น ออกเสียงได้เท่ากับ.....เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้

1) ชื่อ.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....

ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หรือ

2) ชื่อ.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....

ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หรือ

3) ชื่อ.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....

ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

คนใดคนหนึ่งเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 9 มกราคม 2568 เวลา 14.00 น. โดยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว (e-Meeting) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะกระทำไปในการประชุมนั้น ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ.....ผู้มอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

**หมายเหตุ** ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน

ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

## หนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....  
 อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....  
 อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม.....หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง ดังนี้  
 หุ้นสามัญ.....หุ้น ออกเสียงได้เท่ากับ.....เสียง  
 หุ้นบุริมสิทธิ.....หุ้น ออกเสียงได้เท่ากับ.....เสียง

(3) ขอมอบฉันทะให้ (สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระ โปรดใช้ข้อมูลตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8)

- ชื่อ พล.อ. เลิศรัตน์ รัตนวานิช อายุ 75 ปี  
 อยู่บ้านเลขที่ 60 ซอยประดิษฐ์มนูธรรม 19 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว ก.ท.ม. 10230  
 หรือ
- ชื่อ พล.ต.ต.หญิง กิตานันท์ คมขำ อายุ 57 ปี  
 อยู่บ้านเลขที่ 60 ซอยประดิษฐ์มนูธรรม 19 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว ก.ท.ม. 10230  
 หรือ
- ชื่อ.....อายุ.....ปี  
 อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....  
 อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....

คนใดคนหนึ่งเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุม  
 วิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 9 มกราคม 2568 เวลา 14.00 น. โดยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียง  
 รูปแบบเดียว (e-Meeting) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
  - เห็นด้วย
  - ไม่เห็นด้วย
  - งดออกเสียง

# TRITON

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเข้าขายเป็นรายการ  
ได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
  - เห็นด้วย
  - ไม่เห็นด้วย
  - งดออกเสียง

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุน  
จดทะเบียน

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
  - เห็นด้วย
  - ไม่เห็นด้วย
  - งดออกเสียง

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเข้าขายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มี  
นัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
  - เห็นด้วย
  - ไม่เห็นด้วย
  - งดออกเสียง

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการขอผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น  
(Whitewash)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
  - เห็นด้วย
  - ไม่เห็นด้วย
  - งดออกเสียง

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
  - เห็นด้วย
  - ไม่เห็นด้วย
  - งดออกเสียง

# TRITON

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

ลงชื่อ.....ผู้มอบฉันทะ  
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ  
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ  
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับมอบฉันทะ  
(.....)

## **หมายเหตุ**

1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
2. ผู้ถือหุ้นจะต้องมอบฉันทะเท่ากับจำนวนหุ้นที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะฉบับนี้ โดยไม่สามารถมอบฉันทะเพียงบางส่วน หรือน้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ได้
3. ในกรณีที่มิวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามแนบ

# TRITON

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 9 มกราคม 2568 เวลา 14.00 น. โดยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว (e-Meeting) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

วาระที่.....เรื่อง.....

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
  - เห็นด้วย
  - ไม่เห็นด้วย
  - งดออกเสียง

วาระที่.....เรื่อง.....

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
  - เห็นด้วย
  - ไม่เห็นด้วย
  - งดออกเสียง

วาระที่.....เรื่อง.....

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
  - เห็นด้วย
  - ไม่เห็นด้วย
  - งดออกเสียง

วาระที่.....เรื่อง.....

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
  - เห็นด้วย
  - ไม่เห็นด้วย
  - งดออกเสียง

วาระที่.....เรื่อง.....

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
  - เห็นด้วย
  - ไม่เห็นด้วย
  - งดออกเสียง

ข้อมูลของกรรมการอิสระ (ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น)



ชื่อ	พล.อ.เลิศรัตน์ รัตนวานิช	อายุ 76 ปี	สัญชาติไทย
ตำแหน่งปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ		
คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด	-ปริญญาโทวิศวกรรมโยธา (SMCE) MIT, USA -ปริญญาโทการบริหารระบบ (MSSM) USC, USA		
ประวัติการทำงาน	2562 – ปัจจุบัน	สมาชิกวุฒิสภาไทย ชุดปัจจุบัน	
	2559 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	
	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	
	2549 – ปัจจุบัน	อุปนายกกิตติมศักดิ์ สมาคมกรีฑาแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์	
ประสบการณ์ทำงานในอดีต	2558 – 2560	สมาชิกสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ (สปท.) สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร	
	2555 – 2560	ประธานกรรมการบริหาร สถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ (องค์กรมหาชน)	
	2556 – 2559	ประธานกรรมการ บริษัท จี เจ สตีล จำกัด (มหาชน)	
	2556 – 2559	ประธานกรรมการ บริษัท จี สตีล จำกัด (มหาชน)	
	2556 – 2558	สมาชิกสภาปฏิรูปแห่งชาติ (สปช.) สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร	
	2556 – 2558	ที่ปรึกษากรรมาธิการและโฆษกกรรมาธิการ คณะกรรมาธิการยกร่างรัฐธรรมนูญ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร	
	2556 – 2558	ประธานกรรมการ บริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	
	2554 – 2556	กรรมการ บริษัท ปตท.สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)	
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ	7 ปี 9 เดือน		
จำนวนหุ้นในบริษัทที่ถือครอง	-ไม่มี-		
การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น	-ไม่มี-		
การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ปี 2567	10/10		

# TRITON

## ข้อมูลของกรรมการอิสระ (ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น)



ชื่อ	พล.ต.ต.หญิงกิตานันท์ คมขำ	อายุ 57 ปี	สัญชาติไทย
ตำแหน่งปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ		
คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต (บข.บ.) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		
การอบรม (IOD)	หลักสูตร Director Accreditation Program รุ่นที่ 89 หลักสูตร Audit Committee Program รุ่นที่ 35		
ประวัติการทำงาน	2566 - ปัจจุบัน ผู้บังคับการกองตรวจสอบภายใน 1 สำนักงานตำรวจแห่งชาติ 2566 - ปัจจุบัน เภรัญญิกสมาคมนักเรียนเก่าเตรียมอุดมศึกษาในพระบรมราชูปถัมภ์ 2566 - ปัจจุบัน กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการมูลนิธิบุญยะจินดาเพื่อข้าราชการตำรวจและครอบครัว 2565 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษาสมาคมผู้ปกครองและครูสาธิตปทุมวัน 2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบบริษัท ไทรเบคก้า เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด		
ประสบการณ์ทำงานในอดีต	2560 - 2561 กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท ไทรทันเอ็นจีเนียริง แอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) 2559 - 2565 เภรัญญิกสมาคมผู้ปกครองและครูสาธิตปทุมวัน 2553 - 2556 กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัท เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) 2535 - 2565 วิทยากร บรรยายวิชาบัญชี และงบประมาณให้กับโรงเรียนนายร้อยตำรวจ และหลักสูตร ต่างๆ ของ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ เช่น หลักสูตรการบริหารงาน ตำรวจชั้นสูง, หลักสูตรผู้กำกับการ, หลักสูตรสารวัตร, หลักสูตรฝ่ายอำนวยการและหลักสูตรเพิ่มประสิทธิภาพด้านการเงิน		
จำนวนปีที่เป็นกรรมการ	6 ปี 10 เดือน		
จำนวนหุ้นในบริษัทที่ถือครอง	-ไม่มี-		
การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น	-ไม่มี-		
การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ปี 2567	10/10		



**ข้อบังคับบริษัทเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น**  
**การประชุมผู้ถือหุ้น การมอบฉันทะ และสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้น**

**ข้อ 32.** ในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทจะจัดประชุม ณ ท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ หรือในจังหวัดใกล้เคียง หรือ ณ ท้องที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการจะกำหนด

**ข้อ 33.** ให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง การประชุมเช่นว่านี้ให้เรียกว่า “ประชุมสามัญ” การประชุมสามัญดังกล่าวให้กระทำภายในสี่เดือน ภายหลังจากสิ้นสุดของรอบปีทางการบัญชีของบริษัท

คณะกรรมการจะเรียกประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้แต่เห็นสมควร หรือเมื่อมีผู้ถือหุ้นซึ่งมีหุ้นนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือจำนวนผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคนซึ่งมีหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือในฉบับเดียวกันร้องขอให้คณะกรรมการประชุมวิสามัญก็ได้ โดยในหนังสือร้องขอนั้นจะต้องระบุว่ให้เรียกประชุมเพื่อการใดไว้ให้ชัดเจน คณะกรรมการต้องจัดประชุมภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

**ข้อ 34.** ในการบอกกล่าวเรียกประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้คณะกรรมการจัดทำหนังสือเชิญประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่เสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา พร้อมทั้งความเห็นของคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าว และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

อนึ่ง คำบอกกล่าวเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้โฆษณาในหนังสือพิมพ์ติดต่อกันสามวันก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสามวัน

**ข้อ 35.** การประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) เข้าประชุมรวมกันไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใดเมื่อล่วงเวลาไปแล้วหนึ่งชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอการประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมีใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่จำเป็นต้องครบองค์ประชุม

**ข้อ 36.** ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นจะมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุม และออกเสียงลงคะแนนแทนตนได้ การมอบฉันทะจะต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะ และทำตามแบบที่นายทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัดกำหนด และอย่างน้อยให้มีรายการดังต่อไปนี้

- 1) จำนวนหุ้นซึ่งผู้มอบฉันทะนั้นถืออยู่
- 2) ชื่อผู้รับมอบฉันทะ

3) ครั้งที่ของการประชุมที่มอบฉันทะให้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน

และมอบแก่ประธานกรรมการหรือบุคคลซึ่งประธานกรรมการกำหนดไว้ ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

**ข้อ 37.** ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมไม่เสร็จหรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดเสนอในที่ประชุมไม่เสร็จและจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนด สถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้คณะกรรมการส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนการประชุม ทั้งนี้ให้โฆษณาค่าบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่าสามวันก่อนวันประชุมด้วย

**ข้อ 38.** ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมเลือกผู้ถือหุ้นคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

**ข้อ 39.** ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้น

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องอันใด ผู้ถือหุ้นจะออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้นมิได้ นอกจากการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการ

การออกเสียงลงมติใดๆ หรือการอนุมัติกิจการใดๆ ที่ประชุมใหญ่จะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบจากเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- ก. การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
- ข. การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทมหาชนอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท
- ค. การทำ แก้วไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญการมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้ามาจัดการธุรกิจของบริษัทหรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน

**ข้อ 40.** กิจการอันที่ประชุมสามัญประจำปีพึงกระทำมีดังนี้

- ก. พิจารณารายงานของคณะกรรมการเกี่ยวกับกิจการที่บริษัทได้ดำเนินการไป ในระยะรอบปีที่ผ่านมา
- ข. พิจารณาและอนุมัติงบดุล
- ค. พิจารณาจัดสรรเงินกำไร
- ง. เลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ
- จ. แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- ฉ. กิจการอื่นๆ

**ข้อ 41.** บริษัทอาจเพิ่มทุนของบริษัทได้ด้วยการออกหุ้นใหม่ โดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**ข้อ 42.** บริษัทอาจจะเสนอขายหุ้นที่เพิ่มขึ้น โดยการออกหุ้นใหม่ทั้งหมดหรือบางส่วนได้ และอาจเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นตามส่วนจำนวนผู้ถือหุ้นแต่ละคนมืออยู่ก่อนแล้ว หรือจะเสนอขายหุ้นต่อประชาชนหรือบุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ โดยเป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

**ข้อ 43.** บริษัทจะลดทุนจากจำนวนที่จดทะเบียนไว้แล้วได้ โดยการลดมูลค่าหุ้นแต่ละหุ้นให้ต่ำลงหรือลดจำนวนหุ้นให้น้อยลงก็ได้ แต่จะลดทุนไปให้ต่ำกว่าจำนวนหนึ่งในสี่ของทุนทั้งหมดไม่ได้ ในกรณีที่บริษัทขาดทุนสะสม และได้มีการชดเชยผลการขาดทุนสะสมตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดแล้ว บริษัทยังคงมีผลขาดทุนสะสมเหลืออยู่บริษัทอาจลดทุนให้เหลือต่ำกว่าจำนวนหนึ่งในสี่ของทุนทั้งหมดก็ได้

การลดมูลค่าหุ้นหรือลดจำนวนหุ้นตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองเป็นจำนวนเท่าใด และด้วยวิธีการอย่างไร จะกระทำได้ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**ข้อ 44.** เมื่อบริษัทประสงค์จะลดทุน ต้องมีหนังสือแจ้งการลดทุนไปยังเจ้าหน้าที่ของบริษัทที่บริษัททราบภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติ โดยกำหนดเวลาให้ส่งคำคัดค้านภายในกำหนดสองเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งมตินั้น และให้โฆษณาติดังกล่าวในหนังสือพิมพ์ภายในกำหนดเวลาสิบสี่วันด้วย

### ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่มีความประสงค์จะเข้าร่วมประชุมต้องส่งเอกสารยืนยันตัวตนตามที่ระบุไว้ มายังบริษัท ภายใน **วันที่ 6 มกราคม 2568** เมื่อบริษัทได้ตรวจสอบข้อมูลตามรายชื่อผู้ถือหุ้นตามข้อมูลปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมฯ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ผู้ให้บริการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จะส่ง Link สำหรับการเข้าร่วมประชุมและคู่มือการใช้งานไปยังอีเมลที่ท่านได้ส่งมาแจ้งบริษัท โดยจะส่ง link ล่วงหน้า 2 วันก่อนวันประชุม

### การแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

ผู้ถือหุ้นที่ต้องการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จะต้องแจ้งความประสงค์ที่จะเข้าร่วมประชุม ได้ 2 วิธี ดังต่อไปนี้

1. แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม ด้วยวิธีส่งข้อมูลทาง E-Mail หรือไปรษณีย์
2. แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม ด้วยวิธีส่งข้อมูลทางเว็บไซต์ หรือ QR Code

**กรณีผู้ถือหุ้นต้องการแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ด้วยวิธีการส่งข้อมูลทาง E-Mail หรือไปรษณีย์**

1. โปรดกรอกเอกสารแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 10) โดยขอให้ท่านระบุ อีเมล (E-mail) และหมายเลขโทรศัพท์มือถือของท่าน ให้ชัดเจน สำหรับใช้ในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม
2. แนบสำเนาหลักฐานแสดงตัวตน เพื่อยืนยันสิทธิเข้าร่วมประชุม E-AGM

#### 2.1 ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา

- กรณีผู้ถือหุ้นประสงค์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
  - สำเนาเอกสารแสดงตนที่ราชการออกให้ที่ยังไม่หมดอายุ เช่นบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวราชการ หรือใบอนุญาตขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง กรณีมีการเปลี่ยนแปลงชื่อ-สกุล ขอให้ผู้ถือหุ้นแนบหลักฐานประกอบด้วย
- กรณีผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
  - หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อมอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ และติดอากรครบถ้วนแล้ว
  - สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้มอบฉันทะ เช่นสำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุและลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้มอบฉันทะ

- สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้รับมอบฉันทะ เช่นสำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุและลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องของผู้รับมอบฉันทะ

## 2.2 ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล

- กรณีผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล (กรรมการ) ประสงค์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
  - สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้น ออกให้ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการ) ที่มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล
  - สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้แทนนิติบุคคล(กรรมการ) เช่นสำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุและลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- กรณีที่มีการมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะ เข้าร่วมประชุมแทน ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
  - หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ และติดอากรครบถ้วนแล้ว
  - สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้น ออกให้ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการ) ที่มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล
  - สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้แทนนิติบุคคล(กรรมการ) เช่นสำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุและลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
  - สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้รับมอบฉันทะ เช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดาตามที่ได้กล่าวข้างต้น

กรณีที่เอกสารหรือหลักฐานที่ได้กล่าวข้างต้น ไม่ใช่เอกสารฉบับภาษาไทย หรือ ภาษาอังกฤษ ผู้ถือหุ้นจะต้องแสดงเอกสารคำแปลฉบับภาษาอังกฤษ ซึ่งลงนามรับรองคำแปล โดยผู้ถือหุ้น หรือ โดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น (ในกรณีเป็นนิติบุคคล)

3. ส่งเอกสารแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (ข้อ1) และหลักฐานแสดงตัวตน พร้อมเอกสารประกอบต่าง ๆ (ข้อ2) โดยจัดส่งมาให้บริษัท วันที่ **วันที่ 6 มกราคม 2568**

- ช่องทาง E-Mail: tritn@ojconsultinggroup.com
- ช่องทางไปรษณีย์: บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด  
5/6 ถนนเทศบาลรังสฤษดิ์เหนือ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

# TRITON

กรณีผู้ถือหุ้นต้องการแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) โดยช่องทางเว็บไซต์หรือ QR Code

1. แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมฯ ผ่าน Web Browser: Chrome โดยเข้าไปที่

Scan QR Code	เข้าไปที่ Link
	<a href="https://tritrn.thekoble.com/agm/emeeting/index/1">https://tritrn.thekoble.com/agm/emeeting/index/1</a>

2. กรอกข้อมูลของผู้ถือหุ้น

1. เลขที่บัญชีผู้ถือหลักทรัพย์
2. ชื่อ (ไม่ต้องระบุค่านำหน้า) หากผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคล ไม่ต้องกรอกข้อมูลในช่องนี้
3. นามสกุล (กรณีผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคล ให้ใส่ชื่อนิติบุคคลในช่องนามสกุล)
4. เลขบัตรประจำตัวประชาชน
5. แนบไฟล์หนังสือรับรองบริษัท (กรณีผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคล)
6. เลือกรับเงื่อนไข และยินยอมให้เข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล
7. กด “ยืนยัน”

3. ตรวจสอบชื่อผู้ถือหุ้นและจำนวนหุ้น หากถูกต้องกรุณากรอกข้อมูลของผู้ถือหุ้น

1. ชื่อ-นามสกุล (ภาษาอังกฤษ)
2. Email เพื่อรับ Link สำหรับเข้าร่วมประชุม
3. เบอร์โทรศัพท์มือถือ

กรณีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง: ระบุเบอร์โทรศัพท์มือถือของผู้ถือหุ้น

กรณีมอบฉันทะ: ระบุเบอร์โทรศัพท์มือถือของผู้รับมอบฉันทะเพื่อใช้ในการเข้าร่วมประชุม

4. เลือกประเภทการเข้าร่วมประชุม
  - i. เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ผ่าน E-AGM
  - ii. มอบฉันทะให้บุคคลทั่วไปเข้าร่วมประชุม ผ่าน E-AGM
  - iii. มอบฉันทะให้กรรมการอิสระ
5. กด “ถัดไป”

กรณี ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

เตรียมแนบไฟล์เอกสารประกอบเพื่อยืนยันตัวตนของผู้ถือหุ้น

1. สำเนาบัตรประชาชน, สำเนาหนังสือเดินทาง, สำเนาบัตรที่ทางราชการออกให้

2. เอกสารอื่น ๆ เช่น หนังสือรับรองบริษัท
3. กด “ถัดไป”
4. ระบบจะขึ้นข้อความ “ระบบได้รับข้อมูลเรียบร้อยแล้ว” ให้ตรวจสอบชื่อ นามสกุล และจำนวนหุ้นอีกครั้ง
5. ปิดหน้าต่าง เป็นการสิ้นสุดการแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม

## กรณี มอบฉันทะให้บุคคลทั่วไปเข้าร่วมประชุม ผ่าน E-AGM

เตรียมแนบไฟล์เอกสารประกอบเพื่อยืนยันตัวตนของผู้ถือหุ้น

1. สำเนาบัตรประชาชน, สำเนาหนังสือเดินทาง, สำเนาบัตรที่ทางราชการออกให้
2. เอกสารอื่น ๆ เช่น หนังสือรับรองบริษัท
3. กด “ถัดไป”
4. ระบบข้อมูลผู้รับมอบฉันทะและแนบเอกสารประกอบ
  - a. ชื่อ-นามสกุล ของผู้รับมอบฉันทะ (ภาษาไทย)
  - b. ชื่อ-นามสกุล ของผู้รับมอบฉันทะ (ภาษาอังกฤษ)
  - c. แนบไฟล์สำเนาเอกสารแสดงตัวตนของผู้รับมอบฉันทะ
  - d. แนบไฟล์หนังสือมอบฉันทะที่มีการกรอกข้อมูลและลงลายมือครบก้น
5. กด “ถัดไป”
6. ระบบจะขึ้นข้อความ “ได้รับข้อมูลเรียบร้อยแล้ว” ให้ตรวจสอบชื่อ นามสกุล และจำนวนหุ้นอีกครั้ง
7. ปิดหน้าต่าง เป็นการสิ้นสุดการแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม

## กรณี มอบฉันทะให้กรรมการอิสระ

1. บันทึกรูปถ่ายข้อมูลผู้ถือหุ้น (เหมือนกรณีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง)
2. แนบบนแบบฟอร์มมอบฉันทะ ที่กรอกข้อมูลและลงลายมือครบก้น
3. กด “ถัดไป”
4. ระบบจะขึ้นข้อความ “ได้รับข้อมูลเรียบร้อยแล้ว” ให้ตรวจสอบชื่อ นามสกุล และจำนวนหุ้นอีกครั้ง
5. ปิดหน้าต่าง เป็นการสิ้นสุดการแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุม

หมายเหตุ: ระบบรับแจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมฯ จะเปิดให้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ 6 มกราคม 2568 หรือจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ (ระบบไม่เปิดรับข้อมูลในวันเสาร์ อาทิตย์ และวันหยุดราชการ)



กรณีที่เอกสารหรือหลักฐานที่ได้กล่าวข้างต้น ไม่ใช่เอกสารฉบับภาษาไทย หรือ ภาษาอังกฤษ ผู้ถือหุ้นจะต้องแสดงเอกสารคำแปลฉบับภาษาอังกฤษ ซึ่งลงนามรับรองคำแปล โดยผู้ถือหุ้น หรือ โดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น (ในกรณีเป็นนิติบุคคล)

## การเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

# TRITON

1. เมื่อผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่แจ้งความประสงค์เข้าร่วมประชุมและได้รับการตรวจสอบครบถ้วนแล้ว ท่านจะได้รับ E-Mail จากทางผู้ให้บริการจัดประชุมฯ ซึ่งจะเป็น Link สำหรับการเข้าร่วมประชุม และคู่มือการใช้งานระบบ ก่อนวันประชุม 2 วัน โปรดศึกษาคู่มือวิธีการใช้งานระบบการประชุม E-AGM โดยละเอียด กรณีที่ยังไม่ได้รับ E-Mail ดังกล่าว ภายใน **วันที่ 6 มกราคม 2568** ให้ติดต่อบริษัทโดยทันที
2. การเข้าร่วมประชุมและการลงคะแนนผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ สามารถใช้ได้กับคอมพิวเตอร์ / โน้ตบุ๊ก (Notebook) / แท็บเล็ต (Tablet) และโทรศัพท์มือถือผ่าน Web Browser : Chrome ด้วยอินเทอร์เน็ตความเร็ว 4G หรืออินเทอร์เน็ตบ้านพื้นฐาน
3. การเข้าร่วมประชุมและการลงคะแนนผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ สามารถใช้ได้กับคอมพิวเตอร์ / โน้ตบุ๊ก (Notebook) / แท็บเล็ต (Tablet) และโทรศัพท์มือถือผ่าน Web Browser : Chrome ด้วยอินเทอร์เน็ตความเร็ว 4G หรืออินเทอร์เน็ตบ้านพื้นฐาน

หมายเหตุ: กรณีเข้าร่วมประชุมผ่านทางแท็บเล็ต (Tablet) และโทรศัพท์มือถือ จะต้องติดตั้งโปรแกรม Zoom Cloud Meeting ก่อนเข้าร่วมประชุม ซึ่งสามารถ download ได้ดังนี้

ระบบ iOS	ระบบ Android
	
<a href="https://apps.apple.com/th/app/zoom-cloud-meetings/id546505307">https://apps.apple.com/th/app/zoom-cloud-meetings/id546505307</a>	<a href="https://play.google.com/store/apps/details?id=us.zoom.video-meetings">https://play.google.com/store/apps/details?id=us.zoom.video-meetings</a>

4. ระบบจะเปิดให้เข้าร่วมประชุมล่วงหน้า 60 นาที ก่อนเริ่มการประชุม อย่างไรก็ตามการถ่ายทอดสดจะเริ่มเมื่อถึงเวลาประชุมเท่านั้น
5. การเข้าสู่ระบบผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องใช้ข้อมูลเลขทะเบียนผู้ถือหุ้น และเลขที่บัตรประชาชนของผู้ถือหุ้น
6. การลงคะแนนผ่านระบบ E-Voting ท่านจะสามารถลงคะแนนแต่ละวาระ โดยการลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง อย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น กรณีที่ไม่ได้ลงคะแนนในวาระใด ๆ ระบบจะถือว่าท่านลงคะแนนเสียงเป็นเห็นด้วยโดยทันที (ใช้วิธีการนับคะแนนโดยการทะเลาะเสียงไปทางเห็นด้วย)
7. กรณีที่ผู้เข้าร่วมประชุมมีเหตุขัดข้องหรือติดปัญหาในการใช้งานระบบ E-AGM ท่านสามารถติดต่อบริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ต เซ็นแนล จำกัด ตามเบอร์โทรศัพท์ที่ระบุไว้ใน E-Mail ที่จัดส่งคู่มือการใช้งานระบบไปให้ท่าน



\*\*\* การประชุม E-AGM นี้จะเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เท่านั้น และจะไม่มีการจัดสถานที่การประชุมในรูปแบบเดิม ขอความร่วมมือผู้ถือหุ้นไม่เดินทางมาที่บริษัท\*\*\*

กรณีผู้ถือหุ้นมีความประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระ

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมแบบ E-AGM ด้วยตนเองหรือไม่สามารถมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะท่านอื่น เข้าร่วมประชุมแบบ E-AGM ได้ หากผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้กับกรรมการอิสระ กรุณาส่งหนังสือมอบฉันทะ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 7) โดยระบุผู้รับมอบฉันทะเป็นกรรมการอิสระท่านใดท่านหนึ่งตามที่บริษัทได้กำหนดไว้พร้อมเอกสารประกอบ ให้บริษัท ภายใน วันที่ 6 มกราคม 2568 ผ่านช่องทางต่อไปนี้

- ช่องทาง E-Mail: tritn@ojconsultinggroup.com
- ช่องทางไปรษณีย์: บริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด  
5/6 ถนนเทศบาลรังสฤษดิ์เหนือ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

หมายเหตุ: กรณีที่ผู้ถือหุ้นระบุงการลงคะแนนเสียงแต่ละวาระ กรรมการอิสระจะทำการลงคะแนนเสียงตามที่ท่านได้ระบุมาในหนังสือมอบฉันทะ ซึ่งในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียงเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพียงอย่างเดียวหนึ่งเท่านั้นไม่สามารถแบ่งการออกคะแนนเสียงเป็นบางส่วนได้ (เว้นแต่เป็นการลงคะแนนเสียงของ Custodian)

กรณีผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งคัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น

กรุณานำส่งข้อมูลต่อไปนี้

1. หนังสือมอบฉันทะ แบบ ค. (ที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม) กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน ลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ พร้อมปิดอากรแสตมป์ 20 บาท
2. หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของ คัสโตเดียน (Custodian) และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลของ คัสโตเดียน (Custodian) หรือผู้รับมอบอำนาจ พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
3. หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
4. หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)
5. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
6. จัดส่งข้อมูล ผ่านช่องทางต่อไปนี้
  - อีเมลล์: secretary@triton.co.th
  - โทรศัพท์ : 02-553-5000 ต่อ 333

- ทางไปรษณีย์: เลขานุการบริษัท  
บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 60 ซอยประดิษฐ์มนูธรรม 19 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม  
แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กทม.10230

การส่งคำแนะนำหรือคำถามเกี่ยวข้องกับธุรกิจ อุตสาหกรรม ผลประกอบการของบริษัท หรือเกี่ยวข้องกับวาระใด ๆ ซึ่งจะพิจารณาในการประชุม E-AGM

กรณีท่านผู้ถือหุ้นมีความประสงค์จะส่งคำแนะนำหรือคำถามต่าง ๆ สามารถกระทำได้ 2 วิธี ดังต่อไปนี้

1. ส่งคำแนะนำหรือคำถามล่วงหน้าให้บริษัทก่อนวันประชุม ผ่านช่องทางดังต่อไปนี้
  - อีเมล: secretary@triton.co.th
  - โทรศัพท์: 02-553-5000 ต่อ 333
  - ทางไปรษณีย์: เลขานุการบริษัท  
บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 60 ซอยประดิษฐ์มนูธรรม 19 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม  
แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กทม.10230
2. ส่งคำแนะนำหรือคำถามระหว่างการประชุม สำหรับผู้ที่เข้าร่วมประชุม E-AGM โดยผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องระบุชื่อและนามสกุล พร้อมแจ้งว่าเป็นผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ ก่อนที่จะมีการส่งคำแนะนำหรือคำถามทุกครั้ง บริษัทเปิดช่องทางในการส่งคำแนะนำและคำถามระหว่างประชุม ดังนี้
  - ช่องทางการสนทนาระบบพิมพ์ข้อความ (Q&A)
  - ช่องทางการสนทนาแบบเสียง ซึ่งผู้เข้าร่วมประชุมจะกดปุ่มยกมือ และเปิดไมค์โครโฟนที่อุปกรณ์ของตนเอง หลังจากที่เจ้าหน้าที่ควบคุมระบบส่งคำเชิญให้ท่านสนทนาได้ และกรุณาปิดไมค์โครโฟนหลังจากที่สนทนาเสร็จทุกครั้ง (สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากคู่มือการเข้าร่วมประชุมที่ถูกจัดส่งไปยังอีเมลของผู้เข้าร่วมประชุม)

ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการประชุมสามารถติดต่อเจ้าหน้าที่ ดังนี้

1. เรื่องการส่งเอกสารยืนยันตัวตนเพื่อเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ติดต่อเลขานุการบริษัทเพื่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ตามช่องทางการติดต่อบริษัท ตามรายละเอียดข้างต้น

# TRITON

2. เรื่องขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมและการลงคะแนนเสียงผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) กรณีที่ยืนยันตัวตนอย่างถูกต้องและครบถ้วนแล้ว ติดต่อบริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด ตามเบอร์โทรศัพท์ที่ระบุไว้ใน E-Mail ที่จัดส่งคู่มือการใช้งานระบบไปให้ท่าน

# TRITON

สิ่งที่ส่งมาด้วย 11

ใบตอบรับเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

Acceptance for the invitation of online meeting of TRITON HOLDING PPUBLIC COMPANY LIMITED

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า.....หมายเลขบัตรประชาชน/หนังสือเดินทาง.....

I/We, Identification Card/Passport number

สัญชาติ.....บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

Nationality Residing at No. Road Sub district

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

District Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

Being a shareholder of Triton Holding Ppublic Company Limited

โดยถือหุ้นรวมทั้งสิ้น ..... หุ้น

Holding the total amount of shares

ประสงค์จะร่วมประชุมและลงคะแนนผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2568

I would like to participate the E-EGM for Extraordinary General Meeting No.2/2024

เข้าร่วมประชุมด้วยตัวเอง เบอร์โทรศัพท์มือถือ.....(โปรดระบุ)

(Self-Attending) Mobile Number Please fil in the blank.

มอบฉันทะให้ (นาย/นาง/นางสาว).....ได้เข้าร่วมประชุมดังกล่าวข้างต้น

Proxy to attend the meeting.

เบอร์โทรศัพท์มือถือของผู้รับมอบฉันทะ.....(โปรดระบุ เพื่อใช้ในการเข้าระบบ)

Proxy's Mobile Number Please fil in the blank.

(3) ข้อมูลในการจัดส่ง URL เพื่อเข้าประชุมและวิธีการเข้าร่วมประชุม

Please send the Link to join the meeting by below email

อีเมล.....(โปรดระบุ)

E-Mail Please fil in the blank.

(4) จัดส่งเอกสารเพื่อยืนยันตัวตน สิ่งที่ส่งมาด้วย 10. [วันที่ 6 มกราคม 2568](#)

Please submit the required document per an attachment 10. by [January 6, 2025](#)

(5) เมื่อได้รับการยืนยันตัวตน บริษัทฯ จะจัดส่งลิงค์การเข้าร่วมประชุมและวิธีการเข้าร่วมประชุมไปยังอีเมลที่ท่านได้ระบุ

Once you have verified, the company will send the Link to join the meeting via email

(6) ในวันประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องเตรียม เลขบัญชีผู้ถือหุ้น และเลขบัตรประชาชนไว้ สำหรับการเข้าร่วมประชุม

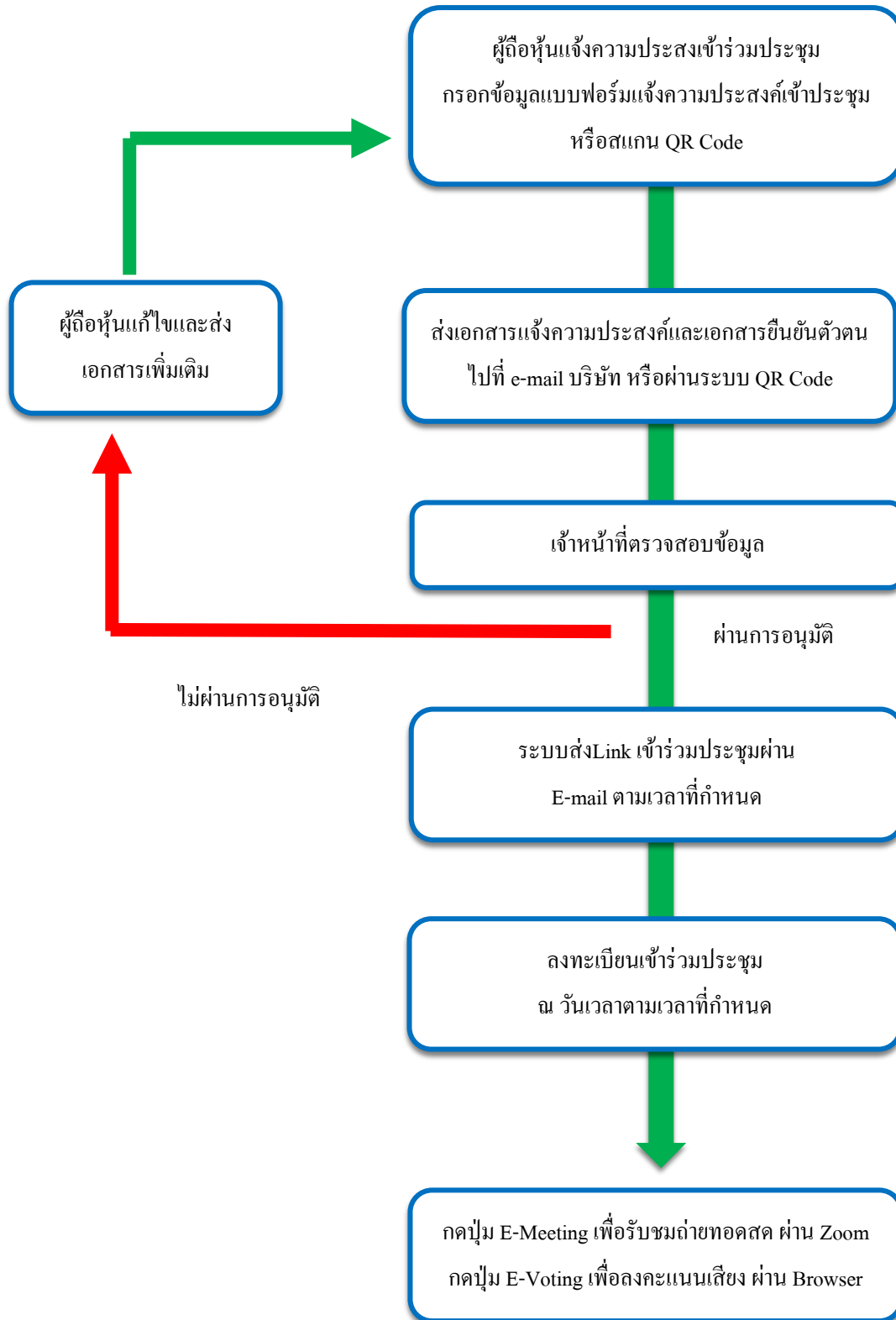
Please prepare your Account Number and your Identification Card Number for log in the meeting.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้ถือหุ้น/Shareholder

(.....)

# TRITON

## ผังแสดงขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์



## ขั้นตอนการส่งคำถามเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควรเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นให้ความเห็น และหรือส่งคำถามเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นถึงคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นสามารถส่งความเห็น และ/หรือคำถามมายังบริษัทได้ตามช่องทางดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นซึ่งมีความเห็น และหรือคำถาม กรุณาให้ข้อมูลของท่าน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
  - ชื่อ ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ เบอร์โทรสาร และอีเมล (ถ้ามี) ที่บริษัทสามารถติดต่อได้
  - ความเห็น และหรือคำถามที่ประสงค์จะสอบถาม พร้อมด้วยเอกสาร และข้อมูลประกอบ (ถ้ามี)
2. ช่องทางในการส่งความเห็น และ/หรือคำถาม
  - อีเมล: [secretary@triton.co.th](mailto:secretary@triton.co.th)
3. ช่วงเวลาที่เปิดรับความเห็น และ/หรือคำถาม  
บริษัทเรียนเชิญให้ผู้ถือหุ้นส่งความเห็น และ/หรือคำถามเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นได้ตั้งแต่วันที่ **วันที่ 6 มกราคม 2568**
4. เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้รวบรวมความเห็น และ/หรือคำถาม และส่งให้ประธานกรรมการหรือกรรมการบริหารที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาและตอบคำถามดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

