

เรื่อง ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เพิ่มเติม ตามคำสั่งของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรียน คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
และผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

- อ้างถึง 1. หนังสือของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เลขที่ TRITN-SET 020/2567 ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2567
2. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการรับโอนกิจการทั้งหมด และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในกรณีที่มีนัยสำคัญ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผัน การทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567 (“**รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**”)
3. หนังสือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ. 1/2568 เรื่อง การแจ้งคำสั่งคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดให้มีและนำเสนอความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพิ่มเติม เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการลงทุนในโครงการเพื่อการพักผ่อนและนันทนาการ ลงวันที่ 3 มกราคม 2568

ตามที่บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”) ได้รับหนังสือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”) ที่ บจ. 1/2568 ตามที่อ้างถึง บริษัท อวานการ์ด แคปิตอล จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอนำส่งความเห็น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพิ่มเติม ข้อ 1.1 ถึง 1.6 ตามเอกสารที่อ้างถึงลำดับที่ 3 ดังต่อไปนี้

1.1 การได้มาของที่ดินในส่วนที่จะใช้พัฒนาโครงการ การโอนเปลี่ยนมือและแบ่งแยกโฉนดย้อนหลังของที่ดินผืนนี้และที่ดิน 2 แปลงของนายสตารุช เตชะอุบล และบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มีผู้ถือหุ้นคือ กลุ่มเตชะอุบล) ซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่จะใช้พัฒนาโครงการแต่ TRITN ไม่ได้ซื้อเข้ามา โดยให้ระบุชื่อผู้โอน ผู้รับโอน และวันที่มีการเปลี่ยนแปลงด้วย ทั้งนี้ ให้มีข้อมูลย้อนหลังไปถึงวันแรกที่บุคคลในกลุ่มเตชะอุบลหรือผู้ที่เกี่ยวข้องได้ที่ดินดังกล่าวมา

1.1.1 ที่ดินของนายสตารุช เตชะอุบล

บริษัทฯ ได้เริ่มเจรจากับบริษัท บ้านไร่ เตชะอุบล จำกัด (“**บ้านไร่**”) ในเดือนสิงหาคม 2566 ในระหว่างเจรจานายสตารุช เตชะอุบล (“**นายสตารุช**”) ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบ้านไร่ ได้แจ้งความประสงค์อย่างชัดเจนตั้งแต่แรกว่า ไม่ต้องการขายที่ดิน เนื้อที่ 18-1-31.4 ไร่ (“**ที่ดิน #1**”) และสิ่งปลูกสร้างในลักษณะของบ้านพักตากอากาศ ไปพร้อมกับบ้านไร่ จึงได้ดำเนินการให้บ้านไร่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดิน #1 ออกมาก่อนเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2567 และให้บ้านไร่ขายที่ดิน #1 และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่นายสตารุช เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2567

บริษัทฯ เห็นว่าที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (“บ้านไร่โฮลดิ้ง”) ซึ่งได้แก่ หุ่นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ (“รายการ EBT”) จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ มีความเพียงพอและมีได้เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาโครงการฯ อีกทั้งเพื่อให้การเจรจกกับนายสตาจูดเป็นไปอย่างฉันทมิตรเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินในการพัฒนาโครงการฯ เพื่อก่อให้เกิดแหล่งรายได้ใหม่แก่บริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่าไม่มีความจำเป็นในการได้มาซึ่งที่ดิน #1 และสิ่งปลูกสร้างของนายสตาจูดดังกล่าว

ก่อนรวมโฉนด	ภายหลังรวมโฉนด วันที่ 8 มกราคม 2567	ภายหลังแบ่งแยกโฉนด วันที่ 8 มกราคม 2567	ภายหลังการโอนที่ดิน โฉนดเลขที่ 103963 วันที่ 22 เมษายน 2567
ที่ดินโฉนดเลขที่ 30094 เนื้อที่ 14-3-9 ไร่ ผู้โอน: บุคคลธรรมดา ที่ไม่ได้เป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 3 ราย ผู้รับโอน: บ้านไร่ วันที่โอน: 25 กันยายน 2537	ที่ดินโฉนดเลขที่ 103962 เนื้อที่ 85-2-70.4 ไร่ เจ้าของกรรมสิทธิ์: บ้านไร่	ที่ดินโฉนดเลขที่ 103962 เนื้อที่ 67-1-39 ไร่ เจ้าของกรรมสิทธิ์: บ้านไร่	ที่ดินโฉนดเลขที่ 103962 เนื้อที่ 67-1-39 ไร่ เจ้าของกรรมสิทธิ์: บ้านไร่
ที่ดินโฉนดเลขที่ 30118 เนื้อที่ 71-1-93 ไร่ ผู้โอน: บุคคลธรรมดา ที่ไม่ได้เป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 3 ราย ผู้รับโอน: บ้านไร่ วันที่โอน: 25 กันยายน 2537		ที่ดินโฉนดเลขที่ 103963 เนื้อที่ 18-1-31.4 ไร่ เจ้าของกรรมสิทธิ์: บ้านไร่	ที่ดินโฉนดเลขที่ 103963 เนื้อที่ 18-1-31.4 ไร่ ผู้โอน: บ้านไร่ ผู้รับโอน: นายสตาจูด
รวม 86-1-2 ไร่	รวม 85-2-70.4 ไร่ (เนื้อที่เปลี่ยนแปลงจากการรังวัด ใหม่ของสำนักงานที่ดิน)	รวม 85-2-70.4 ไร่	-

บ้านไร่จัดทะเบียนส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 103962 และ 30117 เป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดิน #1 โดยสภาพปัจจุบันของภาระจำยอมเป็นถนนทางเข้าออกที่ดิน #1 (ถนนลาดยางมะตอย) อยู่ก่อนแล้ว และเนื่องจาก (ก) โดยรอบที่ดิน #1 ด้านทิศตะวันออก ทิศตะวันตก และทิศใต้เป็นร่องน้ำขนาดใหญ่ กว้างประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร และ (ข) ทางสาธารณประโยชน์ด้านเหนือของที่ดิน #1 มีสภาพปัจจุบันเป็นทางดินระหว่างแนวต้นยางพารา ทำให้ไม่สามารถใช้ (ก) และ (ข) เป็นทางเข้าออกของที่ดิน #1 ได้

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้ซื้อที่ดิน #1 ในครั้งนี้ และไม่มีแผนที่จะซื้อที่ดิน #1 ในอนาคต เนื่องจากนายสตาจูด ไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #1 แปลงดังกล่าว

บริษัทฯ เห็นว่าภาระจ่ายอ้อมที่มีให้แก่ที่ดิน #1 ของนายสดาวุธ (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ) มิได้ส่งผลกระทบต่อเงิน
ลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการพัฒนาหรือการดำเนินงานของโครงการตามความมุ่งหมายของบริษัทฯ แต่อย่างไร เนื่องจากนายสดาวุธ
ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในลักษณะของบ้านพักตากอากาศ จึงมิได้มีการใช้งานถนนหรือทางเข้าออกเป็นประจำจนรบกวน
การพัฒนาหรือการดำเนินงานของโครงการ ประกอบกับที่ดิน #1 จะสามารถเข้าออกได้โดยทางทิศเหนือของที่ดินเท่านั้น ด้านทิศ
ตะวันออก ทิศตะวันตก และทิศใต้เป็นร่องน้ำขนาดใหญ่ กว้างประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร จึงเป็นการแบ่ง
สัดส่วนออกจากกันโดยชัดเจน และไม่เป็นการรบกวนซึ่งกันและกันระหว่างที่ดินของโครงการ และที่ดิน #1 ของนายสดาวุธ

1.1.2 ที่ดินของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

บริษัทฯ ได้เริ่มเจรจากับบ้านไร่ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2566 ครอบคลุมที่ดินของบ้านไร่จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732-2-
90.7 ไร่ เท่านั้น โดย ณ ขณะนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ 30267 เนื้อที่ 5-1-81 ไร่ ซึ่งมีที่ดินแปลงอื่นของบ้านไร่ล้อมจนไม่มีทางออกถึง
ทางสาธารณะ (“ที่ดิน #2”) มีเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลธรรมดา ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1 ราย

บริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (ซึ่งมีนายสดาวุธ เตชะอุบล นายทอมมี เตชะอุบล และนายเบน เตชะอุบล เป็นผู้ถือ
หุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45.00 ร้อยละ 27.58 และร้อยละ 27.42 ตามลำดับ) ได้รับโอนที่ดิน #2 ดังกล่าวมาภายหลัง เมื่อวันที่ 14
พฤศจิกายน 2566 ทำให้ที่ดิน #2 ไม่เคยอยู่ในการเจรจาระหว่างบริษัทฯ และบ้านไร่

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้ซื้อที่ดิน #2 ในครั้งนี้ และไม่มีแผนที่จะซื้อที่ดิน #2 ในอนาคต เนื่องจากสภาพของที่ดินเป็นหลุมลึก
ประมาณ 8-10 เมตร เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ (เมื่อเปรียบเทียบกับระดับที่ดินโดยรอบ สันนิษฐานว่า เจ้าของที่ดินเดิมมี
การขุดดินไปขายเป็นจำนวนมาก) การถมที่ดินดังกล่าวจะมีค่าใช้จ่ายสูงมาก และบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ไม่ประสงค์จะ
ขายที่ดิน #2 ดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นว่าที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม
732-2-90.7 ไร่ มีความเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่าไม่มีความจำเป็นในการได้มาซึ่งที่ดิน #2 ดังกล่าว

บริษัทฯ ไม่ได้นับรวมที่ดิน #1 ตามข้อ 1.1.1 และที่ดิน #2 ตามข้อ 1.1.2 ข้างต้น เนื่องจากที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว
ไม่ได้รวมในการเจรจายกรายการ EBT ระหว่างบริษัทฯ และบ้านไร่มาตั้งแต่ต้น บริษัทฯ ไม่ได้มีความตั้งใจไม่รวมที่ดินสองแปลง
ดังกล่าวเพื่อหลบเลี่ยงการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่อย่างไร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ มิได้มีความตั้งใจจะใช้ประโยชน์ที่ดิน #1 และที่ดิน #2 แต่อย่างไร
ตามข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับทราบมาตั้งแต่เริ่มแรกในการเข้าสอบถามและสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง ในการเข้าทำ
รายการในครั้งนี้ โดยนายสดาวุธได้แจ้งความประสงค์อย่างชัดเจนตั้งแต่แรกว่า ไม่ต้องการขายที่ดิน #1 และสิ่งปลูกสร้างในลักษณะ
ของบ้านพักตากอากาศ ไปพร้อมกับบ้านไร่ ซึ่งบ้านไร่ได้จดทะเบียนเป็นภาระจ่ายอ้อมแก่ที่ดินดังกล่าว ซึ่งสภาพปัจจุบันของภาระจ่าย
อ้อมเป็นถนนทางเข้าออกที่ดิน #1 (ถนนลาดยางมะตอย) อยู่ก่อนแล้ว โดยบริษัทฯ มิได้เสียประโยชน์ และ/หรือมีภาระอื่นใดในการ

ให้ภาระจำยอมดังกล่าวเพิ่มขึ้น หากแต่การให้ภาระจำยอมบนที่ดินดังกล่าว เป็นไปตามข้อกำหนดที่บ้านไร่ จะต้องให้ภาระจำยอมแก่ที่ดิน #1 ซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่สาธารณะ เพื่อหลีกเลี่ยงข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

นอกจากนี้ ที่ดิน #2 ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งแต่เดิมมิใช่ที่ดินในโฉนดของบ้านไร่อยู่ก่อนแล้ว และไม่ได้เกี่ยวข้องกับบ้านไร่และบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มิได้มีความตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์บนที่ดิน #2 แต่อย่างใด เนื่องจากลักษณะของที่ดิน #2 ที่เป็นหลุมลึกขนาดใหญ่ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าว อาจทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์และมีค่าใช้จ่ายในการถมดินสูงขึ้น นอกจากนี้ หากเป็นที่ดินของบุคคลอื่น อาจทำให้การเจรจาต่อรองในการใช้ประโยชน์บนที่ดินโดยรอบที่ดิน #2 ของบ้านไร่เป็นไปอย่างยากลำบาก และอาจก่อให้เกิดความรบกวนในการดำเนินโครงการฯ ในอนาคต เมื่อเปรียบเทียบกับภาระเจรจากับบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินผืนดังกล่าว

1.2 ขนาดรายการ ทรัพย์สินใช้สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure) ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และขอให้วิเคราะห์เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดกับที่ TRITN กำหนดไว้ แยกเป็นแต่ละรายการ โดยละเอียด พร้อมทั้งให้ระบุว่า เป็นค่าใช้จ่ายที่แน่นอนแล้ว หรือเป็นเพียงประมาณการค่าใช้จ่าย รวมถึงอธิบายความสมเหตุสมผลและความเพียงพอของแต่ละรายการด้วย

การคำนวณขนาดรายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ 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 ซึ่งมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจะมีจำนวนไม่เกิน 2,290,000,000.00 บาท ประกอบด้วย (ก) มูลค่าของรายการ PP เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท และ (ข) เงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการฯ อีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท ซึ่งประกอบด้วย (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 และค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) จำนวน 43.40 ล้านบาท ซึ่งทีมสถาปนิกได้มีการเผื่อค่าก่อสร้างจำนวน 73.22 ล้านบาท เพื่อให้ครอบคลุมในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างหรือค่าแรงเพิ่มสูงขึ้นด้วย ซึ่งอาจสามารถรองรับดอกเบี้ยจากการพัฒนาโครงการฯ ได้บางส่วน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสอบทานค่าใช้จ่ายในการลงทุนของบริษัทฯ แต่ละรายการซึ่งเป็นไปตามข้อมูลที่ทีมงานสถาปนิกได้อ้างอิงข้อมูลจากบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ที่มา:

<https://vat.or.th/>บัญชีราคามาตรฐานค่าก่อสร้าง) แล้ว พบว่า ราคาที่บริษัทฯ ใช้ประเมินค่าใช้จ่ายในการลงทุน เป็นไปตามราคากลางของข้อมูลดังกล่าว โดยการเปรียบเทียบราคาทรัพย์สินแต่ละประเภทที่จะลงทุนกับรายการที่ใกล้เคียงกันของข้อมูลจากบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นราคาตลาดที่ประกาศแก่สาธารณะในการอ้างอิงเพื่อประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นเพียงประมาณการค่าใช้จ่ายที่อาจเปลี่ยนแปลงได้เล็กน้อย เนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนของแต่ละรายการ เช่น การขึ้นราคาวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ เหล็ก ปูน ไม้ เป็นต้น

รายการสำหรับค่าใช้จ่ายในการลงทุน ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและบริษัทฯ เป็นข้อมูลเดียวกัน เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสอบทานแต่ละรายการจากการออกแบบของทีมงานสถาปนิกของบริษัทฯ กับแหล่งอ้างอิงที่เชื่อถือได้ และเปิดเผยแก่สาธารณะ ตามข้อมูลที่ทีมงานสถาปนิกได้อ้างอิงข้อมูลจากบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ที่มา: <https://vat.or.th/>บัญชีราคามาตรฐานค่าก่อสร้าง) แสดงรายละเอียดแสดงดังนี้

รายการค่าใช้จ่ายในการลงทุน รวมระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี	มูลค่าของรายการ (บาท)
การปรับปรุงที่ดิน	64,317,600.00
อาคาร	597,872,584.00
เครื่องจักรและอุปกรณ์	123,310,656.00
สัตว์	60,000,000.00
อุปกรณ์เครื่องเล่น	1,100,000.00
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (ไม่รวมสำรอง)	846,600,840.00
ค่าใช้จ่ายสำรอง	43,399,160.00
ค่าใช้จ่ายในการลงทุนทั้งสิ้น	890,000,000.00

ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่าโครงการฯ ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ตามหนังสือที่อ้างถึงลำดับที่ 2 หน้า 8-37 ซึ่งอยู่ภายใต้สมมติฐานว่า บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงินทั้งจำนวน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า แม้บริษัทฯ มีความประสงค์จะใช้เงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการประมาณไม่เกิน 400,000,000.00 บาท หากแต่อาจมีความไม่แน่นอนในส่วนของแหล่งเงินทุนที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินโครงการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประสงค์ที่จะแสดงกรณีบริษัทฯ อาจมีภาระทางการเงินในการดำเนินโครงการสูงสุด กล่าวคือใช้เงินกู้ในการพัฒนาโครงการทั้งจำนวน ประมาณ 850,000,000 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายสำรอง) ด้วยอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR-0.75% (ประมาณร้อยละ 6.92 ต่อปี) อันส่งผลให้เกิดต้นทุนดอกเบี้ยระหว่างระยะเวลาการพัฒนาโครงการ 3 ปี จำนวน 97,023,547.50 บาท ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการฯ และดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างภายใต้สมมติฐานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ สามารถแสดงรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

รายการค่าใช้จ่ายในการลงทุน รวมระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี (ปี 2568 – 2571)	มูลค่าของแต่ละรายการ (บาท)	ดอกเบี้ยกระจายตามสัดส่วนการลงทุนแต่ละรายการ (บาท)	รวม (บาท)
การปรับปรุงที่ดิน	64,317,600.00	7,197,757.97	71,515,357.97
อาคาร	597,872,584.00	66,907,691.80	664,780,275.8
เครื่องจักรและอุปกรณ์	123,310,656.00	13,799,648.27	137,110,304.27
สัตว์	60,000,000.00	8,926,201.73	68,926,201.73
อุปกรณ์เครื่องเล่น	1,100,000.00	192,247.73	1,292,247.73
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (ไม่รวมสำรอง)	846,600,840.00	97,023,547.50	943,624,387.50
ค่าใช้จ่ายสำรอง	43,399,160.00	-	-
ค่าใช้จ่ายในการลงทุนทั้งสิ้น	890,000,000.00	-	-

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการชี้แจงเพิ่มเติมวันที่ 19 ธันวาคม 2567 ว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ตามหนังสือที่อ้างถึงลำดับที่ 1 นั้น ยังมีได้เป็นที่สุดและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยบริษัทฯ และ/หรือบ้านไร่ อาจมิได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ทั้งจำนวน 890,000,000.00 บาท แต่มีความประสงค์จะกู้ยืมเงินเพียงพอที่จำเป็นควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพื่อมิให้ดอกเบี้ยจากการกู้ยืม เงินดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นก่อนการเปิดดำเนินการ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) มีจำนวนเกินกว่า 890,000,000.00 บาท ด้วยบริษัทฯ หรือบ้านไร่ มีความประสงค์ที่จะกู้เงินเพื่อพัฒนาโครงการฯ เงินจำนวนประมาณ 200,000,000.00 – 400,000,000.00 บาท และทยอยเบิกตามงวดงาน ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเงินกู้สูงสุดในช่วงดังกล่าวที่บริษัทฯ สามารถดำเนินการเพื่อพัฒนาโครงการฯ ได้ เป็นจำนวน 400,000,000.00 บาท ซึ่งเป็นไปตามความตั้งใจของฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ที่จะดำเนินการควบคุมค่าใช้จ่ายในการลงทุนให้ไม่เกิน 890,000,000 บาท อันส่งผลให้มูลค่าโครงการซึ่งรวมดอกเบี้ยระหว่างพัฒนาโครงการแล้วเท่ากับ 892,258,980.00 บาท อันจะส่งผลให้ขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 99.83 ซึ่งไม่เกินร้อยละ 100.00 ที่บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 1.5 นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารโครงการฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและควบคุมต้นทุนของโครงการให้ไม่ส่งผลให้ขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 100.00 โดยค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการฯ และดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง สามารถแสดงรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

รายการค่าใช้จ่ายในการลงทุน รวมระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี (ปี 2568 – 2571)	มูลค่าของแต่ละรายการ (บาท)	ดอกเบี้ยกระจายตามสัดส่วนการลงทุนแต่ละรายการ (บาท)	รวม (บาท)
การปรับปรุงที่ดิน	64,317,600.00	3,387,180.22	67,704,780.22
อาคาร	597,872,584.00	31,485,972.61	629,358,556.61
เครื่องจักรและอุปกรณ์	123,310,656.00	6,493,952.13	129,804,608.13
สัตว์	60,000,000.00	4,200,565.52	64,200,565.52
อุปกรณ์เครื่องเล่น	1,100,000.00	90,469.52	1,190,469.52
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (ไม่รวมสำรอง)	846,600,840.00	45,658,140.00	892,258,980.00
ค่าใช้จ่ายสำรอง	43,399,160.00	-	-
ค่าใช้จ่ายในการลงทุนทั้งสิ้น	890,000,000.00	-	-

เมื่อพิจารณาการคำนวณข้างต้น พบว่า ตามที่บริษัทฯ มีความประสงค์จะกู้เงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 400,000,000.00 บาท จะส่งผลให้ขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.83 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ มิได้มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ซึ่งมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจะมีจำนวนไม่เกิน 2,292,258,980.71 บาท ประกอบด้วย (ก) มูลค่าของรายการ PP เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท และ (ข) เงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการฯ อีกจำนวน 895,658,140.00 บาท (จากเดิมจำนวน 890,000,000.00 บาท ซึ่งเกิดความแตกต่างระหว่างการคำนวณขนาดรายการของบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเนื่องจากสมมติฐานของอัตราดอกเบี้ยที่ใช้ ณ ขณะนั้น)

1.3 ขนาดรายการ กรณีรวมที่ดินทั้งหมด (คือ รวมที่ดิน 2 แปลงข้างต้นด้วย) ตามข้อ 1.1 และกรณีใช้ สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุนตามข้อ 1.2 ที่คำนวณโดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567 รวมถึงให้คำนวณโดยใช้ งบการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ด้วย

1.3.1 การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในวันที่ 28 ตุลาคม 2567

ข้อจำกัดในการคำนวณขนาดรายการโดยรวมที่ดิน 2 แปลง (ที่ดิน #1 และที่ดิน #2)

ตามที่ชี้แจงข้างต้นในข้อ 1.1 ว่า ที่ดิน #1 ตามข้อ 1.1.1 และที่ดิน #2 ตามข้อ 1.1.2 ไม่ได้รวมในการเจรจารายการ EBT ระหว่างบริษัทฯ และบ้านไร่มาตั้งแต่ต้น การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยรวมที่ดิน #1 และที่ดิน #2 อาจจะทำให้ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริงได้

นอกจากนี้ การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ด้วยวิธีคำนวณมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ที่ได้ขนาดรายการสูงสุด มาจากค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ของที่ดินจำนวน 62 แปลง จำนวน 1,399,999,999.71 บาท (โปรดดูแถวที่ (1) ใน ตารางถัดไป) ซึ่งเป็นราคาที่เจรจาดำเนินการระหว่างบริษัทฯ และบ้านไร่ โดยเป็นราคาที่มีส่วนลดถึงร้อยละ 25.36 และร้อยละ 26.35 จากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ซึ่งเท่ากับ 1,875,780,480 และ 1,900,864,550 บาท ตามลำดับ (โปรดดูแถวที่ (2) ในตารางถัดไป) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีข้อจำกัดจากความไม่แน่นอนเนื่องจากเจ้าของที่ดินดังกล่าวไม่ ประสงค์ที่จะขาย ในการพิจารณาค่าตอบแทนของการเข้าทำรายการ EBT ของที่ดินจำนวน 64 แปลง โดยรวมที่ดิน #1 และที่ดิน #2 เนื่องจาก (ก) บริษัทฯ อาจจะไม่เจรจาดำเนินการค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ได้เป็นจำนวน 1,399,999,999.71 บาท เท่า เดิม เช่นเดียวกับที่เคยเจรจาดำเนินการได้ส่วนลดจำนวนสูงมาก่อนแล้ว หรือ (ข) บริษัทฯ อาจจะต้องจ่ายค่าตอบแทนการเข้าทำ รายการ EBT สูงกว่าจำนวน 1,399,999,999.71 บาทก็เป็นได้ สำหรับที่ดิน 2 แปลงที่เพิ่มขึ้น

ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีข้อจำกัดจากความไม่แน่นอนในการพิจารณาว่า ค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จะสูงกว่า 1,399,999,999.71 บาท เป็นจำนวนเท่าใด เนื่องจากบริษัทฯ ไม่เคยเจรจาดำเนินการซื้อที่ดิน 2 แปลงดังกล่าวกับ บ้านไร่มาก่อน (โปรดดูแถวที่ (3) ในตารางถัดไป) ประกอบกับบริษัทฯ ไม่เคยประเมินราคาที่ดิน #1 และ #2 เนื่องจากที่ดิน 2 แปลงดังกล่าวไม่เคยอยู่ในการพิจารณาเกี่ยวกับการทำรายการ EBT (โปรดดูแถวที่ (4) ในตารางถัดไป)

(บาท)	(1)	(2)	(3)	(4)
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าที่ใช้คำนวณขนาดรายการ (ที่ดิน 62 แปลง)	ราคาประเมินของที่ดิน 62 แปลง ของผู้ประเมินราคา 2 ราย	มูลค่าที่จะใช้คำนวณขนาดรายการ (ที่ดิน 64 แปลง โดยรวมที่ดิน #1 และที่ดิน #2)	ราคาประเมินของที่ดิน 64 แปลง โดยรวมที่ดิน #1 และที่ดิน #2
มูลค่าของรายการ PP เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT	1,399,999,999.71 ซึ่งเป็นราคาที่เจรจาดำเนินการระหว่างบริษัทฯ และบ้านไร่	1,875,780,480 และ 1,900,864,550	อาจจะสูงกว่า หรือเท่ากับ 1,399,999,999.71 ก็ได้ แต่บริษัทฯ และบ้านไร่ยังไม่เคยเจรจาดำเนินการราคาซื้อที่ดิน #1 และที่ดิน #2	บริษัทฯ ไม่ได้ทำการประเมินราคาที่ดิน #1 และที่ดิน #2 เนื่องจากไม่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
เงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการ	890,000,000			
รวม	2,289,999,999.71			

อย่างไรก็ตาม ในกรณีการคำนวณขนาดรายการโดยไม่รวมที่ดิน #1 และที่ดิน #2 หากแต่พิจารณากรณีใช้สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุนตามข้อ 1.2 ที่คำนวณโดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ตามการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.83 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมทั้งสิ้นของ บริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ มิได้มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

1.3.2 การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ร้องขอให้มีการเปิดเผยเพิ่มเติมโดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2567

ตามที่คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมีคำสั่งตามหนังสือที่อ้างถึงลำดับที่ 3 ข้อ 1.3 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยรวมที่ดิน 2 แปลง และคำนวณใหม่โดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้ เพื่อเป็นข้อมูลตามที่ได้มีการให้เปิดเผยเพิ่มเติมเท่านั้น แสดงรายละเอียดดังนี้

ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	คำนวณจากงบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ^{1/} (ตามแนวทางปฏิบัติปกติ)	คำนวณจากงบการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ^{2/} (ตามที่ได้มีการเปิดเผยเพิ่มเติม)
การคำนวณของบริษัทฯ (เงินลงทุน 890,000,000.00 บาท)		
ที่ดิน 62 แปลง (ใช้เงินกู้บางส่วน)	99.73	107.48
ที่ดิน 64 แปลง ที่ให้มีการเปิดเผยเพิ่มเติม ^{3/}	99.94	107.70
การคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ		
ที่ดิน 62 แปลง (ใช้เงินกู้บางส่วน)	99.83	107.59
ที่ดิน 64 แปลง ที่ให้มีการเปิดเผยเพิ่มเติม ^{3/}	100.04	107.81

หมายเหตุ:

1/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วงวดล่าสุด เท่ากับ 2,296.12 ล้านบาท

2/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วงวดล่าสุด เท่ากับ 2,130.60 ล้านบาท

3/ เนื่องจากข้อจำกัดในการพิจารณาค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT สำหรับที่ดิน #1 และที่ดิน #2 ตามที่กล่าวมาแล้วในข้อ 1.3.1 ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาใช้ราคาประเมินราชการจาก <https://landmaps.dol.go.th/> ของกรมที่ดิน ดังนี้

- ที่ดิน #1 (18-1-31.4 ไร่) ไม่มีราคาประเมินราชการ จึงใช้ราคาประเมินราชการที่ดินติดกัน เท่ากับ 530.00 บาทต่อ ตร.วา รวมราคาเท่ากับ 3.89 ล้านบาท

- ที่ดิน #2 (5-1-81 ไร่) มีราคาประเมินราชการ เท่ากับ 400.00 บาทต่อ ตร.วา รวมราคา 0.87 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ราคาประเมินดังกล่าว ยังไม่รวมถึงส่วนลดในการที่ผู้ซื้อจะต้องปรับถมพื้นที่ เนื่องจากเป็นหลุมขนาดเล็ก

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การคำนวณขนาดรายการข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นข้อมูลตามที่ได้มีการร้องขอให้เปิดเผยเพิ่มเติมเท่านั้น เนื่องจากตามแนวทางปฏิบัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งบังคับใช้เป็นบรรทัดฐานกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ นั้น จะใช้งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วหรือสอบทานแล้วล่าสุด ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนอนุมัติการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยไม่ได้มีการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ใหม่อีกครั้งเมื่อมีการออกงบการเงินของไตรมาสถัดไป ดังนั้น บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การใช้งบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในวันที่ 28 ตุลาคม 2567 ได้ดำเนินการอย่างถูกต้องและเป็นไปตามแนวทางปฏิบัติของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ สำหรับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้แล้ว

ดังนั้น ขนาดรายการตามการคำนวณของบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในกรณีที่บริษัทฯ ใช้เงินกู้เพียงบางส่วน ซึ่งมีขนาดรายการไม่เกินกว่าร้อยละ 100.00 ตามที่บริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการบริหารโครงการฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและควบคุมต้นทุนของโครงการให้ไม่ส่งผลให้ขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 100.00 โดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในวันที่ 28 ตุลาคม 2567 ตามการคำนวณข้างต้น

1.4 Dilution effect ของผู้ถือหุ้นและการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุม เนื่องจากบริษัทเปิดเผยเรื่องแหล่งเงินทุน ที่ใช้พัฒนาโครงการ โดยเปลี่ยนจากเงินกู้ทั้งจำนวนเป็นเงินทุนที่ไม่มีดอกเบี้ยบางส่วน เช่น การเพิ่มทุนบางส่วน

หากในอนาคตบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ ในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่ใช้การออกหุ้นเพิ่มทุน เช่น การใช้รายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ ได้อย่างเพียงพอ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ EBT โดยจะต้องระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จะไม่ส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control dilution) ที่ผู้ถือหุ้นมีการใช้สิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม อย่างไรก็ตาม จะมีความไม่แน่นอนในส่วนของเงินทุนที่จะได้รับ

นอกจากนี้ หากบริษัทฯ ระดมทุนผ่านการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่นักลงทุนที่มีศักยภาพทางการเงินรายหนึ่ง จะส่งผลให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาโดยคำนวณผลกระทบที่สูงสุดที่อาจเกิดขึ้นได้ หากบริษัทฯ จะต้องหาแหล่งเงินทุนสำหรับส่วนต่างที่เหลืออีกจำนวนสูงสุด 690,000,000 บาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.12 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์ ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ) ตามหนังสือที่อ้างถึงลำดับที่ 1 นั้น โดยกำหนดให้มีสมมติฐานว่าบริษัทฯ จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,307,692,308 หุ้น ราคาเสนอขายเท่ากับ 0.13 บาท ซึ่งเท่ากับราคาเสนอขายหุ้นในการเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ ดังนั้น หากพิจารณาตามการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังที่กล่าวตามข้างต้นแล้ว พบว่า ผู้ถือหุ้นเดิมของ บริษัทฯ ได้รับผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง รายละเอียดแสดงดังต่อไปนี้

Control Dilution	$= \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)} / (\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)})$ $= 10,769,230,767 + 5,307,692,308 / 11,127,560,038 + 10,769,230,767 + 5,307,692,308$ $= \text{ร้อยละ } 59.10$
Price Dilution	<p>ไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP หุ้นละ 0.13 บาท โดยเป็นราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น</p>

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
รวม		304,468,037	38,087.17	0.1251
ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ				0.1251
ร้อยละ 90 ของราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ				0.1126
ราคาเสนอขาย				0.13
Earnings Per Share Dilution	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ เท่ากับ (691.74) ล้านบาท อ้างอิงกำไร (ขาดทุน) 4 ไตรมาสล่าสุด ตามงบการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2567			

ดังนั้น ภายหลังจากเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการเพิ่มทุนบางส่วนในจำนวนสูงสุด 690,000,000.00 บาท เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบสูงสุดจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) เท่ากับร้อยละ 59.10 อย่างไรก็ตาม การคำนวณผลกระทบที่เกิดขึ้นอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาผลกระทบที่สูงสุดที่อาจเกิดขึ้นได้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนได้โดยวิธีอื่น ๆ

1.5 ผลกระทบและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับผู้ลงทุน หากรายการนี้จัดเป็น Backdoor Listing ที่จะต้องมีการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่

ในกรณีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่ารายการนี้จัดเป็น Backdoor Listing ที่จะต้องมีการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ จะมีหน้าที่ในการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ดังนี้

- 1) ขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่กับตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยการรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนโดยไม่

ซั๊กซ่า และในการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่ดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องมีการปรึกษาทางการเงินตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดเป็นผู้ร่วมจัดทำคำขอด้วย

- 2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการตามหลักเกณฑ์ตามหมวด 5 ของประกาศ บจ/ป 22-01 โดยไม่ซั๊กซ่า
- 3) หลังจากที่มีการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามข้อ 20 ของประกาศ บจ/ป 22-01 แล้ว บริษัทฯ จะต้องมีความปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยการรับหลักทรัพย์จดทะเบียน ยกเว้น คุณสมบัติในเรื่องการกระจายการถือหุ้นและผลการดำเนินงาน โดยบริษัทฯ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ก. การกระจายการถือหุ้นโดยต้องมีจำนวนผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อยไม่น้อยกว่า 150 ราย และผู้ถือหุ้นดังกล่าวต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ
 - ข. มีผลการดำเนินงานตามเกณฑ์กำไร (Profit Test)

นอกจากนี้ สินทรัพย์ของกิจการที่ได้มาจะต้องมีการดำเนินงานภายใต้การจัดการของกรรมการและผู้บริหารส่วนใหญ่กลุ่มเดียวกันมาอย่างต่อเนื่อง และมีระยะเวลาการดำเนินงานต่อเนื่องก่อนยื่นคำขอตามข้อบังคับว่าด้วยการรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจนำส่งคำขออนุมัติการเข้าทำรายการเสมือนหนึ่งการพิจารณาคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่ให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อร่วมพิจารณาด้วย โดยบริษัทฯ จะต้องนำส่งข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีการร้องขอเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนด และชำระค่าธรรมเนียมในการรับหลักทรัพย์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

- 4) เมื่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับทราบผลการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามข้อ 23 ของประกาศ บจ/ป 22-01 แล้ว และตลาดหลักทรัพย์ฯ พิจารณออนุมัติการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ก. สั่งห้ามบุคคลดังต่อไปนี้นำหุ้นของตนออกขายตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยการรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการห้ามผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องขายหุ้นและหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดโดยอนุโลม กล่าวคือ (1) ผู้มีส่วนร่วมในการบริหารของกิจการที่ได้มา หรือผู้มีส่วนร่วมในการบริหารที่เป็นเจ้าของเดิมของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ ได้มา และ (2) ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ในกรณีที่บุคคลตาม (1) มีจำนวนหุ้น รวมกันต่ำกว่าจำนวนที่กำหนดไว้
 - ข. จัดให้มีการประชุมเพื่อนำเสนอและชี้แจงข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด อย่างน้อย 1 ครั้ง ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่ดำเนินการต่าง ๆ ตามหน้าที่ระบุข้างต้น ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะขึ้นเครื่องหมาย SP และอาจนำไปสู่การเพิกถอนได้หากถูกขึ้นเครื่องหมาย SP ต่อเนื่องกัน ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต้องถือหุ้นที่ไม่มีสภาพคล่องจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

1.6 ข้อมูลอื่นใดที่จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นในการพิจารณาออกเสียงลงคะแนนเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว

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 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash ในครั้งนี้ เป็นรายการที่มีความเหมาะสม โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่มีนัยสำคัญและส่งผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ถือหุ้น บริษัทฯ มีหน้าที่จะต้องรายงานผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่ในการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด เพื่อความโปร่งใส น่าเชื่อถือ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น ต่อไป