

ที่ TRITN-SET 003/2568

วันที่ 13 มกราคม 2568

เรื่อง การกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ที่เลื่อนมา การยกเลิก Record Date เดิม และการกำหนด Record Date ใหม่

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)  
2. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)  
3. สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. อนุมัติการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ที่เลื่อนมาก่อนหน้านี้ โดยกำหนดให้จัดประชุมดังกล่าว ในวันที่ 3 มีนาคม 2568 เวลา 14.00 น. และให้จัดประชุมในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น โดยมีระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

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) โดยบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

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

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

2. อนุมัติการยกเลิกวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date) เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 และอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date) เป็นวันที่ 28 มกราคม 2568

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ขอนำเสนอสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) และสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย โดยบริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงข้อมูลเพิ่มเติมจากที่มีการเผยแพร่ในหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ฉบับลงวันที่ 25 ธันวาคม 2567 **ดังปรากฏในตัวอักษรสีฟ้า** เพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ลงทุน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวหุสรี เตชะอุบล)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## 2 สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท 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”) ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้ง ประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร่ ในขณะที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการ) 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 ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>3</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>4</sup> ในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ “EBT”) ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าวจากบ้านไร่โฮลดิ้ง

(1) นายสดารุท เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดารุท เตชะอุบล จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>5</sup>

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

<sup>2</sup> หุ้นส่วนที่เหลือในบ้านไร่ จำนวน 2 หุ้น ถือโดยนายสดารุท เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น และนางสาวหฤทัย เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น

<sup>3</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48.88 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>3</sup> และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพ (“CDs”) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 7 (“TRITN-W7”) ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือ CDs ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 เป็นหุ้นที่อัตรา 4,000 หุ้นต่อ 1 CDs และใช้สิทธิ TRITN-W7 ในการซื้อหุ้นทั้งจำนวน

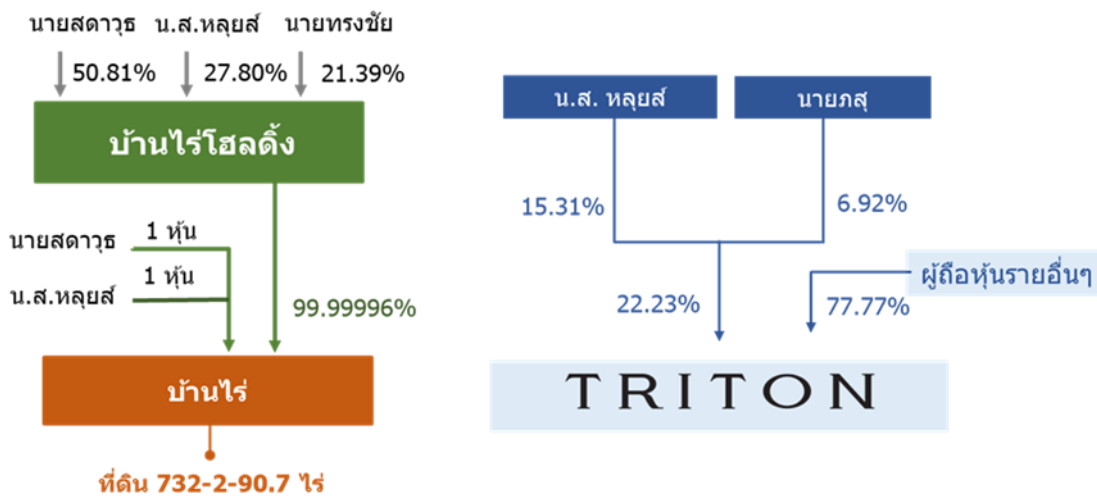
<sup>4</sup> เช่น ผู้โอนกิจการต้องจดทะเบียนเลิกและมีการชำระบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่โอนกิจการนั้น ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการควบเข้ากัน หรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันของบริษัทมหาชน จำกัด หรือบริษัทจำกัด เพื่อยกเว้นรัษฎากรฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2555 ที่ <https://www.rd.go.th/46842.html>

<sup>5</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.84 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>5</sup> และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือ CDs ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 เป็นหุ้นที่อัตรา 4,000 หุ้นต่อ 1 CDs และใช้สิทธิ TRITN-W7 ในการซื้อหุ้นทั้งจำนวน

(2) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนางสาวหลุยส์ เตชะอุบลจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อยู่แล้ว 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) จำนวนหุ้นที่นายภสว ชिरพงค์ ซึ่งเป็นคู่สมรส และบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสว ชिरพงค์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อยู่แล้ว

(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 ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อยู่แล้ว

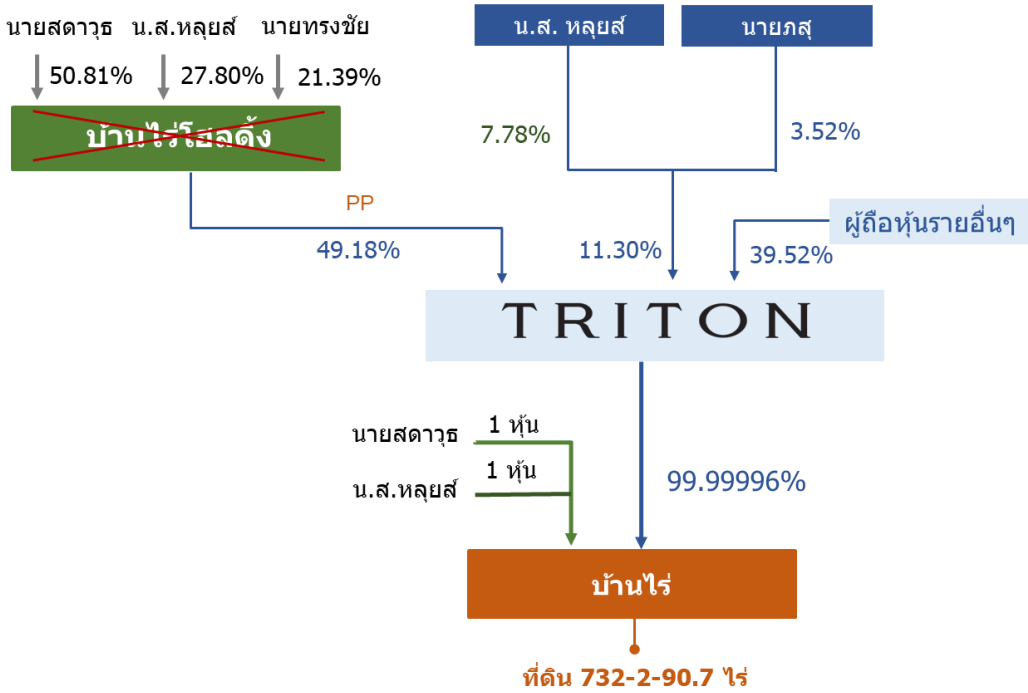
## โครงสร้างการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน



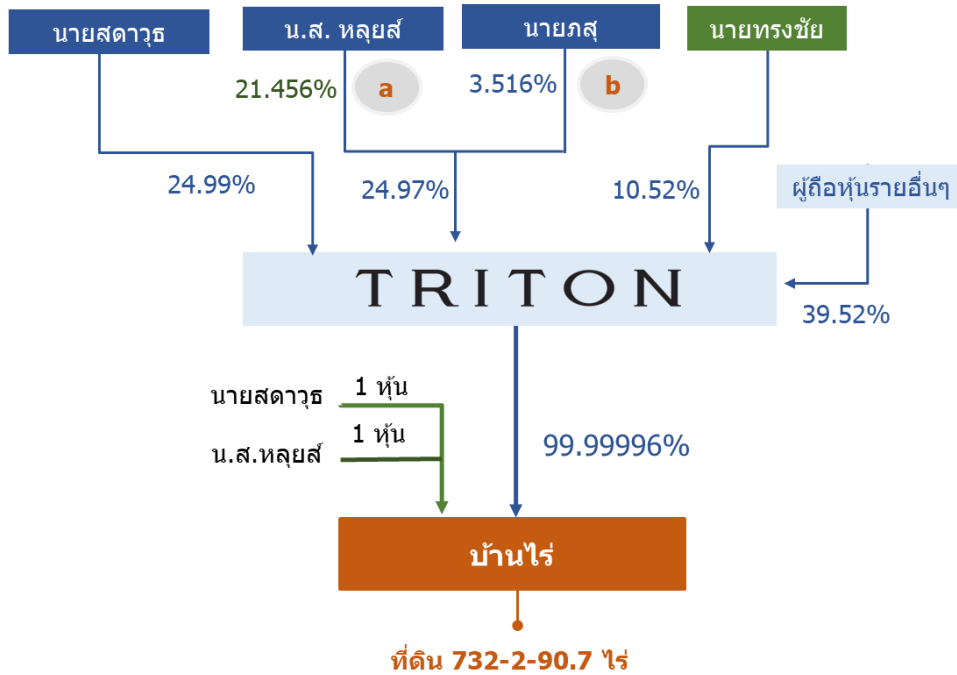
<sup>6</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.82 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อยู่แล้ว และภายหลังจากใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือ CDs ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 เป็นหุ้นที่อัตรา 4,000 หุ้นต่อ 1 CDs และใช้สิทธิ TRITN-W7 ในการซื้อหุ้นทั้งจำนวน

<sup>7</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.45 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อยู่แล้ว และภายหลังจากใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือ CDs ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 เป็นหุ้นที่อัตรา 4,000 หุ้นต่อ 1 CDs และใช้สิทธิ TRITN-W7 ในการซื้อหุ้นทั้งจำนวน

## โครงสร้างการถือหุ้นระหว่างขั้นตอน EBT



## โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังขั้นตอน EBT



a = หุ้นเดิม 7.782%, หุ้น PP 13.673%

b = หุ้นเดิมทั้งหมด

และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

รายการ EBT ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ 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 ในกรณีนี้ เนื่องจากขนาดของรายการมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนด ดังนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)
- (2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (3) ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (4) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาต่อไป ในกรณีนี้ 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”) เนื่องจากบ้านไร่โฮลด์ดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลด์ดิ้ง และ (ข) นายสตาจูด เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลด์ดิ้ง โดยนายสตาจูด เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไร่โฮลด์ดิ้ง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลด์ดิ้งที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนดตั้งแต่ระบุในวรรคก่อนหน้า

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

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>8</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไรโฮลดิ้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด และมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**พ.ร.บ. หลักทรัพย์**”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ Tender**”) บ้านไรโฮลดิ้งจึงประสงค์จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (“**Whitewash**”) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ Whitewash**”) ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจาก ที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง ลงคะแนนเท่านั้นเนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิ ออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5 จะสามารถใช้ สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

บริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำรายการ EBT จะก่อให้เกิดผลประโยชน์ดังนี้

- (1) เพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและ การนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึง เป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงาน ก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและ การนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต
- (2) เพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว และ
- (3) เสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่บริษัทฯ ในฐานะองค์กรที่ประกอบธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้าน การใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้ในโครงการที่อาจถือได้ว่าเป็น โครงการเรือธง (Flagship Project) ในภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ อีกทั้งจะช่วยพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการพักผ่อนและ การนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ในประเทศไทยพร้อมกับพัฒนาเศรษฐกิจให้แก่พื้นที่และชุมชนใกล้เคียง

<sup>8</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

(4) หากบริษัทฯ ตีราคาที่ดินจะได้รับมาจากการเข้าทำรายการ ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และอยู่ติดทางหลวงหมายเลข 301 มากกว่า 700 เมตร โดยที่ดินติดถนนทั้ง 4 ด้าน บริษัทฯ จะสามารถรับรู้มูลค่าตามบัญชีของที่ดินดังกล่าวที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้หัวข้อส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ได้จำนวน 475,780,480.29 บาท (คำนวณจากราคาประเมินที่ดินจำนวน 1,875,780,480 บาท (ค่าต่ำจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน 2 ราย) หักลบด้วยมูลค่ารายการ EBT จำนวน 1,399,999,999.71 บาท) ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นในจำนวนเดียวกัน ซึ่งจะส่งผลดีต่อบริษัทฯ ทำให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลง

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 ได้เข้าทำสัญญาโอนและรับโอนกิจการทั้งหมด (“สัญญา EBT”) กับบ้านไร่ในวันเดียวกัน และคาดว่าจะรายการจะเสร็จสมบูรณ์ภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash หรือตามที่คู่กรณีที่เกี่ยวข้องเห็นชอบร่วมกัน ทั้งนี้ ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญา EBT เสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้รายการเสร็จสมบูรณ์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าวแล้ว

#### 2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้รับโอนกิจการ : บริษัทฯ

ผู้โอนกิจการ : บ้านไร่โฮลดิ้ง โดยมีนายสตาวุธ เตชะอุบล นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล และนายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.81 ร้อยละ 27.80 และร้อยละ 21.39 ตามลำดับ

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : บ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสตาวุธ เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสตาวุธ เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ 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>9</sup> ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งมีได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร่ ในขณะที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการ) 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 ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>10</sup> โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง โดยหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้ง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลระบฎการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ EBT ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้ง ตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจากบ้านไร่โฮลดิ้ง

(1) นายสดาวุธ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ เตชะอุบล จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>11</sup>

(2) นางสาวหุบล เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนางสาวหุบล เตชะอุบลจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>12</sup> โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และหากรวม (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหุบล เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุบล เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหุบล เตชะอุบล (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>12</sup>

<sup>9</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 2

<sup>10</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

<sup>11</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 4

<sup>12</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 5

(3) นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,303,052,643 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>13</sup>

ทั้งนี้ รายละเอียดที่สำคัญของรายการ EBT ตามสัญญา EBT มีดังนี้

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

**คำตอบแทน** : 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 อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่ใช่เงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP และหากเงื่อนไขดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป

**เงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญ** บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแคหุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงชัดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT

<sup>13</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 6

นอกจากนี้ ตารางระยะเวลาการดำเนินการเบื้องต้นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP มีดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
1.	วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567) และวันที่ลงนามในสัญญา EBT	28 ตุลาคม 2567
2.	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date)	28 มกราคม 2568 <sup>1/</sup>
3.	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567	3 มีนาคม 2568 <sup>1/</sup>
4.	วันที่บ้านไรโฮลด์ตั้งยื่นคำขอ Whitewash ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	7 มีนาคม 2568
5.	วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติคำขอ Whitewash	14 มีนาคม 2568
6.	วันจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567
7.	วันที่บ้านไรโฮลด์ตั้งโอนกิจการทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ วันจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	18 มีนาคม 2568
8.	วันที่บ้านไรโฮลด์ตั้งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี	19 มีนาคม 2568
9.	วันที่บ้านไรโฮลด์ตั้งกระจายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของตน	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่บ้านไรโฮลด์ตั้งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี
10.	วันขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

**หมายเหตุ**

<sup>1/</sup> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ที่เลื่อนมาก่อนหน้านี้ โดยกำหนดให้จัดประชุมดังกล่าวในวันที่ 3 มีนาคม 2568 เวลา 14.00 น. และมีมติอนุมัติการยกเลิกวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date) เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 และอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date) เป็นวันที่ 28 มกราคม 2568

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	นายสตาจูด เตชะอุบล	0	0	5,472,211,991	24.99	5,472,211,991	24.34
2	นางสาวหลุยส์ 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	นายภัสสู 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
	รวม	11,127,560,038	100.00	21,896,790,805	100.00	22,481,790,805	100.00

**หมายเหตุ**

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

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

- 3/ จำนวนจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไรโฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT เสรีจลิน และภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี 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)	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{NTA ของบริษัทฯ}}$	$\frac{282.53^{1/} \times 100}{749.03^{2/}}$	37.73
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในงวด 12 เดือนย้อนหลัง	
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$	$\frac{2,290.00^{3/} \times 100}{2,296.12^{4/}}$	99.73
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ}}$	$\frac{10,769,230,767 \times 100}{11,127,560,038^{5/}}$	96.78

หมายเหตุ

- 1/ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบ้านไร โฮลดิ้ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
- 2/ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วงวดล่าสุด จำนวนจาก 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
- 3/ ประกอบด้วย (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 7. และ 9.
- 4/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วงวดล่าสุด
- 5/ จำนวนจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 แต่ยังมีได้มีการใช้สิทธิแปลงสภาพใด ๆ ตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567

ในการนี้ บริษัทฯ มิได้มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ 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 จากการทำ (ก) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสตาจวร์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสตาจวร์ 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 ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนดดังที่ระบุในวรรคก่อนหน้า

การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน	มูลค่าของรายการ x 100 NTA ของบริษัทฯ	$1,900.86^{1/} \times 100$ $749.03^{2/}$	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 ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอีกรายหนึ่ง (ได้แก่ บริษัทไทยประเมินราคา ลิ้น ฟิลลิปส์ จำกัด) โดยเป็นราคาประเมินเฉพาะที่ดิน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งสอดคล้องกับการกำหนดมูลค่ารายการที่พิจารณาเฉพาะค่าที่ดิน เนื่องจากบริษัทฯ จะซื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด เพราะบริษัทฯ ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเดิมดังกล่าวและคาดว่าจะไม่มีค่าใช้จ่ายในการซื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเนื่องจากผู้ให้บริการซื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะได้รับวัสดุจากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อถอนเพื่อนำไปขายต่อและจะไม่เรียกเก็บค่าซื้อถอนหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากผู้ว่าจ้าง
- <sup>2/</sup> มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วงวดล่าสุด

นอกจากนี้ รายการ EBT ยังเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107(2)(ข) แห่งพ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด โดยบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วย คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>14</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไรโฮลดิ้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด และมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ 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

#### 4. รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา

เมื่อรายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะเข้ารับโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไรโฮลดิ้ง ซึ่งได้แก่ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดทั้งหมดของบ้านไรโฮลดิ้ง อย่างไรก็ดี บ้านไรโฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไรโฮลดิ้ง และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไรโฮลดิ้งจะต้องตกลงขอใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบ้านไรโฮลดิ้งและบ้านไรโฮลดิ้ง โดยที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และตรวจสอบสถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของบ้านไรโฮลดิ้ง โดยที่ปรึกษาทางภาษีของบริษัทฯ แล้ว

ทั้งนี้ บ้านไรโฮลดิ้งประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปรือ อำเภอบ้านฉาง จังหวัดชลบุรี เท่านั้น โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไรโฮลดิ้ง (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังจากการเข้าทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ภายใต้อัฒติชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป 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 เนื่องจากผู้ให้บริการรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะได้รับวัสดุจากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนเพื่อนำไปขายต่อและจะไม่เรียกเก็บค่ารื้อถอนหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

<sup>14</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3



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
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

แปลงที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ภาวะผูกพันหรือหมายเหตุ
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
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
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



แปลงที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ภาวะผูกพันหรือหมายเหตุ
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
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> จดทะเบียนเป็นการจ่ายอ้อมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดิน #1 ดังที่ระบุเป็นเส้นประสีขาวย ในแผนภาพข้างต้น โดยสภาพปัจจุบันของการจ่ายอ้อมเป็นถนนทางเข้าออกที่ดิน #1 (ถนนลาดยางมะตอย) อยู่ก่อนแล้ว และเนื่องจาก (ก) โดยรอบที่ดิน #1 ด้านทิศตะวันออก ทิศตะวันตก และทิศใต้เป็นร่องน้ำขนาดใหญ่ กว้างประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร และ (ข) ทางสาธารณประโยชน์ด้านเหนือของที่ดิน #1 มีสภาพปัจจุบันเป็นทางดินระหว่างแนวคันยางพารา ทำให้ไม่สามารถใช้ (ก) และ (ข) เป็นทางเข้าออกของที่ดิน #1 ได้ ทั้งนี้ ที่ดิน #1 ซึ่งมีเนื้อที่ 18-1-31.4 ไร่ เป็นที่ดินของนายสดาวุธ เตชะอุบล โดยบริษัทฯ ไม่ได้ซื้อที่ดิน #1 ในครั้งนี้ และไม่มีความเห็นว่าจะซื้อที่ดิน #1 ในอนาคต เนื่องจากนายสดาวุธ เตชะอุบลไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #1 แปลงดังกล่าว อนึ่ง นอกจากพื้นที่ที่โดยรอบของที่ดิน #1 ซึ่งมีสภาพเป็นร่องน้ำขนาดใหญ่ กว้างประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร พื้นที่ส่วนใหญ่ของบ้านไร่เป็นพื้นที่ราบเรียบซึ่งปัจจุบันมีการใช้เพื่อการเพาะปลูกต้นยางพารา โดยบริษัทฯ มีแผนจะใช้พื้นที่ที่โดยรอบของที่ดิน #1 ดังกล่าวเป็นสระน้ำและอาจมีการขุดสระน้ำเพิ่มเติมในพื้นที่สีฟ้าที่ระบุในแผนผังโครงการตามรูปภาพที่ 1 ด้านล่างนี้ (แต่ไม่รวมที่ดิน #2 ซึ่งรูปภาพที่ 1 ระบุเป็นพื้นที่สีฟ้า เนื่องจากเป็นที่ดินของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัดที่ตั้งที่อธิบายในหมายเหตุ <sup>2/</sup>)
- <sup>2/</sup> ที่ดิน #2 ดังที่ระบุในแผนภาพข้างต้น ซึ่งมีเนื้อที่ 5-1-81 ไร่ และมีสภาพเป็นหลุมลึกประมาณ 8 - 10 เมตร และกว้างเกือบเต็มพื้นที่ เป็นที่ดินของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (ซึ่งมีนายสดาวุธ เตชะอุบล นายทอมมี เตชะอุบล และนายเบน เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45.00 ร้อยละ 27.58 และร้อยละ 27.42 ตามลำดับ) และมีที่ดินแปลงอื่นของบ้านไร่ล้อมจนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ โดยบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ได้ซื้อที่ดินดังกล่าวเข้ามาเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาหลังจากที่บริษัทฯ ได้เริ่มเจรจากับบ้านไร่มาตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2566 ดังนั้น เจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวอาจใช้สิทธิตามกฎหมายในการผ่านที่ดินของบ้านไร่ออกไปสู่ทางสาธารณะได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้ซื้อที่ดิน #2 ในครั้งนี้ และไม่มีความเห็นว่าจะซื้อที่ดิน #2 ในอนาคต เนื่องจากสภาพของที่ดินเป็นหลุมลึกประมาณ 8 - 10 เมตร เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ (เมื่อเปรียบเทียบกับระดับที่ดินโดยรอบ โดยบริษัทฯ สันนิษฐานว่าเจ้าของที่ดินเดิมมีการขุดดินไปขายเป็นจำนวนมาก) และบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #2 แปลงดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นว่าที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ มีความเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่เห็นความจำเป็นในการได้มาซึ่งที่ดิน #1 และที่ดิน #2 แต่อย่างใด

อนึ่ง ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วัตถุประสงค์สาธารณะ) ที่จัดทำโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิเนียร์ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. 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 (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทภายหลังการทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ภายใต้ชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป โดยโครงการดังกล่าวจะเป็นโครงการที่ใช้พลังงานบริสุทธิ์ในการดำเนินงาน รวมถึงดำเนินงานด้วยการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย (เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคารวมถึงการใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) และการใช้รถยนต์ EV ในโครงการ เป็นต้น โดยบริษัทฯ มีแผนจะให้ผู้ประกอบการภายนอกเข้ามาลงทุน เช่น ติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคาและเรียกเก็บค่าไฟฟ้าจากโครงการในอัตราที่มีส่วนลด หรือนำรถยนต์ EV มาบริการผู้โดยสารในโครงการและ

แบ่งปันกำไรให้แก่บริษัทฯ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ยังคงอยู่ในระหว่างการเจรจาเบื้องต้นกับผู้ประกอบการภายนอก) และเน้นการสร้างถิ่นที่อยู่ทีใกล้เคียงกับถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติให้แก่สัตว์และพรรณไม้ที่หลากหลาย ได้แก่ สัตว์ป่า เช่น ยีราฟในบริเวณ Haven Sanctuary และสัตว์ปีกในบริเวณ Haven Aviaries อีกทั้งมีฟาร์มขนาดเล็ก สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง และสวนดอกไม้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมอบความเพลิดเพลิน ความรู้ และการตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมให้แก่ผู้เข้าชมที่สามารถเดินสำรวจ ชิม่าหรือจักรยาน หรือใช้ยานพาหนะอื่น ๆ เช่น รถราง และเรือ เพื่อสัมผัสธรรมชาติในโครงการได้อย่างใกล้ชิด รวมถึงสามารถผ่อนคลายและรับประทานอาหารในร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิกมีดังนี้

รูปภาพที่ 1: แผนผังโครงการ





บริษัทฯ มีนโยบายในการรักษาพิชพรรณและสวนที่มีอยู่เดิมและตั้งใจที่จะรักษาพื้นที่สวนยางพาราในโซนป่า (Forest Sanctuary) ตามที่ระบุในรูปภาพข้างต้นนี้ ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการปรับภูมิทัศน์สำหรับโครงการ 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 จะเล็งเห็นในอนาคต 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 บุคคลอื่นใด เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการดังกล่าวอีกจำนวนไม่เกิน 400,000,000 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) ส่วน

ปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประมาณ 123.31 ล้านบาท (4) ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ ประมาณ 60.00 ล้านบาท (5) อุปกรณ์เครื่องเล่น ประมาณ 1.10 ล้านบาท และ (6) ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมประมาณ 43.40 ล้านบาท ซึ่งสรุปได้ดังนี้

รายการ	มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)			
	(ก) ค่าก่อสร้าง/ ค่าสินค้า <sup>1/</sup>	(ข) ภาษีมูลค่าเพิ่ม ของ (ก)	(ค) ค่าเผื่อค่าก่อสร้างที่ ประเมินโดยทีมงานสถาปนิก และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม (ก) - (ค)
1. ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน	54.51	3.81	6.00	64.32
2. อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์	506.67	35.47	55.73	597.87
3. เครื่องจักรและอุปกรณ์	104.50	7.32	11.49	123.31
<b>รวม 1. ถึง 3.</b>	<b>665.68</b>	<b>46.60</b>	<b>73.22<sup>2/</sup></b>	<b>785.50</b>
4. ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ	56.07	3.93	0.00	60.00
5. อุปกรณ์เครื่องเล่น	1.03	0.07	0.00	1.10
6. ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ				43.40
<b>รวม</b>				<b>890.00</b>

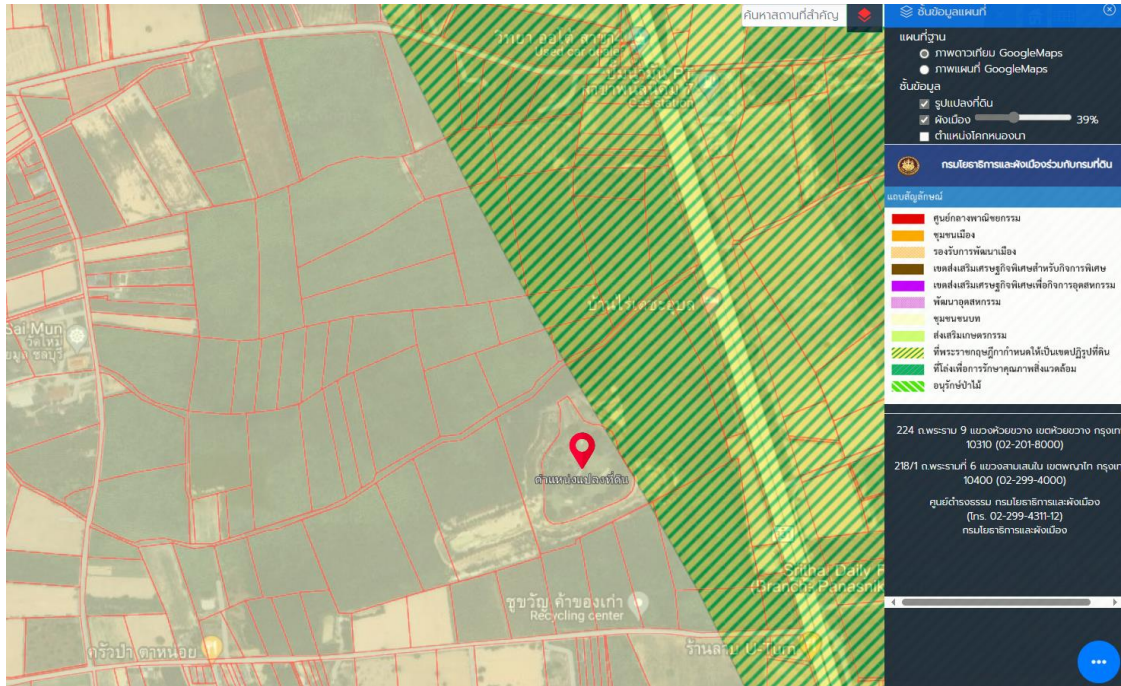
**หมายเหตุ**

- <sup>1/</sup> จากการถอดแบบโครงการโดยทีมงานสถาปนิกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ถอดแบบโครงการ โดยทีมงานสถาปนิกได้อ้างอิงข้อมูลจากบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ที่มา: <https://vat.or.th/บัญชีราคามาตรฐานค่าก่อสร้าง/>) และสอบถามโดยวิศวกรของบริษัทฯ กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยแล้ว
- <sup>2/</sup> สามารถรองรับดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการได้บางส่วน 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

ค่าใช้จ่ายในการลงทุนรวมระยะเวลา ก่อสร้าง 3 ปี (2568-2571)	มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)	
	กรณีรวมค่าเผื่อก่อสร้างที่ประเมินโดย ทีมงานสถาปนิกและดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่าง ก่อสร้าง	กรณีแยกค่าเผื่อก่อสร้างที่ประเมินโดย ทีมงานสถาปนิกและดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่าง ก่อสร้าง
1. ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน	64.32	58.32
2. อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์	597.87	542.14
3. เครื่องจักรและอุปกรณ์	123.31	111.82
4. ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ	60.00	60.00

ค่าใช้จ่ายในการลงทุนรวมระยะเวลา ก่อสร้าง 3 ปี (2568-2571)	มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)	
	กรณีรวมค่าเพื่อก่อสร้างที่ประเมินโดย ทีมงานสถาปนิกและดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่าง ก่อสร้าง	กรณีแยกค่าเพื่อก่อสร้างที่ประเมินโดย ทีมงานสถาปนิกและดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่าง ก่อสร้าง
5. อุปกรณ์เครื่องเล่น	1.10	1.10
รวม 1. ถึง 5.	846.60	773.38
6. ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	43.40	43.40
7. ค่าเพื่อก่อสร้างที่ประเมินโดยทีมงาน สถาปนิกและดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่าง ก่อสร้าง	รวมไปแล้วในรายการ 1. ถึง 3. ข้างต้น	73.22
รวม	890.00	890.00

รูปภาพที่ 2: รูปภาพจากระบบตรวจสอบผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรมโยธาธิการและผังเมือง



นอกจากนี้ แม้ว่าที่ดินบางส่วนตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ขบ. (สีเหลืองอ่อนดังที่ระบุในแผนภาพด้านบน) หรือประเภท 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 และคาดว่าจะระยะเวลาที่ใช้ในการคืนทุนจากการลงทุน (Payback Period) จะอยู่ที่ประมาณ 5.17 ปีนับจากวันที่โครงการเริ่มเปิดดำเนินงานในเชิงพาณิชย์ในปี 2571

นอกจากนี้ ข้อมูลอื่นที่สำคัญของบ้านไร่ มีดังนี้

#### 4.1. ข้อมูลทั่วไปของบ้านไร่

ชื่อบริษัท	บริษัท บ้านไร่เดชะอุบล 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. นายศตวรุฒ เตชะอุบล 2. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล
รายชื่อผู้ถือหุ้น	1. บ้านไรโฮลดิ้ง จำนวน 4,676,068 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99996 2. นายศตวรุฒ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.00002 3. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล 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>
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

- <sup>1/</sup> งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- <sup>2/</sup> งบการเงินภายในที่จัดทำโดยฝ่ายบริหารของบ้านไร่
- <sup>3/</sup> 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 ภายหลังจากที่เงื่อนไขข้างต้นก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญา EBT เสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้รายการเสร็จสมบูรณ์ตามที่ได้รับไว้ในสัญญาดังกล่าวแล้ว

## 6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT จะเป็นหุ้นสามัญในบ้านไร่จำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ ทั้งนี้ บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง ซึ่งมีราคาประเมินทรัพย์สินเท่ากับ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ซึ่งประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วัตถุประสงค์สาธารณะ) 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 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 แปลงตามที่กล่าวถึงในข้อ 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 หมายถึงราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ 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 รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้ในโครงการที่อาจถือได้ว่าเป็นโครงการเรือธง (Flagship Project) ในภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ อีกทั้งจะช่วยพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ในประเทศไทยพร้อมกับพัฒนาเศรษฐกิจให้แก่พื้นที่และชุมชนใกล้เคียง
- (4) หากบริษัทฯ ตีราคาที่ดินจะได้รับมาจากการเข้าทำรายการ ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และอยู่ติดทางหลวงหมายเลข 301 มากกว่า 700 เมตร โดยที่ดินติดถนนทั้ง 4 ด้าน บริษัทฯ จะสามารถรับรู้มูลค่าตามบัญชีของที่ดินดังกล่าวที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นของเจ้าของภายใต้หัวข้อส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ได้จำนวน 475,780,480.29 บาท (คำนวณจากราคาประเมินที่ดินจำนวน 1,875,780,480 บาท (ค่าต่ำจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน 2 ราย) หักลบด้วยมูลค่ารายการ EBT จำนวน 1,399,999,999.71 บาท) ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นในจำนวนเดียวกัน ซึ่งจะส่งผลดีต่อบริษัทฯ ทำให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลง

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

## 9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์

บริษัทฯ จะดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้งตามรายละเอียดในข้อ 3. และบริษัทฯ จะใช้เงินในการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท โดยบริษัทฯ อาจให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร่ (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดในจำนวนไม่เกิน 400,000,000 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 0.72 เท่า หากมีการกู้ยืมเงินครบจำนวน 400,000,000 บาทและภายหลังจากเพิ่มทุนตามรายการ PP ทั้งนี้ หากบริษัทฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเช่นว่านี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญากู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากข้อมูลที่เปิดเผยไว้แล้วในสารสนเทศฉบับนี้ รวมถึงเงื่อนไขอื่นใดภายใต้สัญญากู้ยืมเงินที่อาจกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น ผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ

ต่อไป

นอกจากนี้ การลงทุนในโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ เนื่องจาก (ก) บริษัทฯ มิได้ใช้เงินสดในการจ่ายชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง แต่ชำระโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และ (ข) บริษัทฯ มีแผนจะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการทำรายการ EBT และรายการ PP) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่งของข้อ 9. นี้ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่าบริษัทฯ น่าจะสามารถหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการได้ด้วยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด เนื่องจากราคาประเมินของที่ดินที่จะมีการจำหน่ายนั้นอยู่ในช่วง 1,875,780,480 บาท – 1,900,864,550 บาท ซึ่งเกินกว่าจำนวนเงินที่จำเป็นต้องใช้สำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาท และเงินกู้ยืมจำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถกู้ยืมเงินได้ ซึ่งมีโอกาสที่จะเกิดขึ้นค่อนข้างยาก บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน อาจระดมทุนจากแหล่งอื่น ๆ เช่น การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด หรือการออกหุ้นกู้ และ/หรือใช้รายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินที่ของบ้านไร่เพื่อสนับสนุนโครงการ

อนึ่ง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่งและวรรคสองของข้อ 9. นี้ ยังมิได้เป็นที่สุดและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้โดยบริษัทฯ และ/หรือบ้านไร่อาจมิได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ทั้งจำนวน 400 ล้านบาท แต่อาจจะกู้ยืมเงินเพียงเท่าที่จำเป็นควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพื่อมิให้ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นก่อนการเปิดดำเนินการ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) มีจำนวนเกินกว่า 890 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ยังคงมี (ก) ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมจำนวน 43.40 ล้านบาทตามที่ระบุในข้อ 4. ซึ่งสามารถรองรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นก่อนการเปิดดำเนินการ และ (ข) ค่าเผื่อค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 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 ปัจจุบัน) ดอกเบี้ยรวมจะมีจำนวนไม่เกิน 21.52 – 43.03 ล้านบาท ซึ่งจะยังคงอยู่ในค่าเผื่อค่าก่อสร้างดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะหาแหล่งเงินทุนสำหรับส่วนต่างที่เหลืออีกจำนวน 490 - 690 ล้านบาทจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือรายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินที่ของบ้านไร่ 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 แปลงผ่านการถือหุ้นในบ้านใดในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระเท่ากับ 475,780,480.29 - 500,864,550.29 บาท หรือร้อยละ 25.36 - 26.35 และแม้ว่าบริษัทฯ จะมีภาระดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการตามโครงการตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 9. บริษัทฯ จะยังมีเงินทุนหมุนเวียนซึ่งเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจที่ดำเนินงานอยู่ ณ ปัจจุบัน โดยการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

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 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

### 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) 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) และชีวิตรอบนอก (Life on Land) (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ <https://thailand.un.org/th/sdgs>) ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความมุ่งหมายที่จะพัฒนาโครงการ 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 การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา รวมถึงการใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) และการใช้รถยนต์ EV ในโครงการ เป็นต้น) และเน้นการสร้างถิ่นที่อยู่ที่ไม่ไกลเกินไปจากถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติให้แก่สัตว์และพรรณไม้ที่หลากหลาย ได้แก่ สัตว์ป่า เช่น ยีราฟในบริเวณ Haven Sanctuary และสัตว์ปีกในบริเวณ Haven Aviaries อีกทั้งมีฟาร์มขนาดเล็ก สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง และสวนดอกไม้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมอบความเพลิดเพลิน ความรู้ และการตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมให้แก่ผู้เข้าชมที่จะสามารถเดินสำรวจ ซึ่งมีม้าหรือจักรยาน หรือใช้ยานพาหนะอื่น ๆ เช่น รถราง และเรือ เพื่อสัมผัสธรรมชาติในโครงการได้อย่างใกล้ชิด รวมถึงสามารถผ่อนคลายและรับประทานอาหารในร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิกเป็นไปตามรูปภาพที่ 1 ในข้อ 4. ข้างต้น

บริษัทฯ คาดว่าโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต และคาดว่าจะใช้เวลาในการพัฒนาโครงการดังกล่าวประมาณ 3 ปีก่อนที่จะสามารถเปิดรับผู้เข้าชมได้ ประมาณต้นปี 2571 โดยบริษัทฯ จะใช้เงินในการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท โดยบริษัทฯ อาจให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ของบ้านไร่ (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการดังกล่าวอีกจำนวนไม่เกิน 400,000,000 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 โดยเงิน

ลงทุนที่บริษัทฯ 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 123.31 ล้านบาท (4) ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ ประมาณ 60.00 ล้านบาท (5) อุปกรณ์เครื่องเล่นประมาณ 1.10 ล้านบาท และ (6) ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมประมาณ 43.40 ล้านบาท (โปรดพิจารณาตารางสรุปเงินลงทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการในวรรค 7 ของข้อ 4.)

## 1.2 ความพร้อมในด้านเงินทุน บุคลากร และการขอใบอนุญาต

### 1.2.1 ความพร้อมในด้านเงินทุน

บริษัทฯ จะใช้เงินในการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท โดยบริษัทฯ อาจให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร่ (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ซึ่งจะส่งผลให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงจาก 1.94 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เป็น 0.70 เท่า ภายหลังการเพิ่มทุนตามรายการ PP จำนวน 1,399,999,999.71 บาท และเปลี่ยนแปลงเป็น 0.72 เท่า หากมีการกู้ยืมเงินครบจำนวน 400,000,000 บาทและภายหลังการเพิ่มทุนตามรายการ 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 ภายหลังการทำรายการ EBT และรายการ PP) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่งของข้อย่อย 1.2.1 ของข้อ 10.1 นี้ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) โดยคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าบริษัทฯ น่าจะสามารถหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการได้ด้วยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด เนื่องจากราคาประเมินของที่ดินที่จะมีการจองนั้นอยู่ในช่วง 1,875,780,480 บาท - 1,900,864,550 บาท ซึ่งเกินกว่าจำนวนเงินที่จำเป็นจะต้องใช้สำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาท และเงินกู้ยืมจำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถกู้ยืมเงินได้ ซึ่งมีโอกาสที่จะเกิดขึ้นค่อนข้างยาก บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน อาจระดมทุนจากแหล่งอื่น ๆ เช่น การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด หรือการออกหุ้นกู้ และ/หรือใช้รายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่เพื่อสนับสนุนโครงการ

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการในวรรคสามของข้อ 9.

### 1.2.2 ความพร้อมในด้านบุคลากร

บริษัทฯ มีแผนงานด้านบุคลากรที่ชัดเจนโดยมีประธานเจ้าหน้าที่บริหารทำหน้าที่ควบคุมดูแลบุคลากร

ทั้งหมด และสามารถแบ่งงานการบริหารงานบุคลากรออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ (1) งานด้านการออกแบบ ซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้าง Mandai Global Pte. Ltd.<sup>15</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 (2) งานด้านการก่อสร้าง โดยบริษัทฯ จะมอบหมายให้บริษัทย่อยซึ่งมีความชำนาญและมีความพร้อมด้านบุคลากรเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างและดูแลการก่อสร้างในโครงการนี้ และ (3) งานด้านการบริหารโครงการ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศที่มีความชำนาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการให้เข้ามาบริหารโครงการโดยตรงเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือใกล้จะแล้วเสร็จ โดยค่าใช้จ่ายตามข้อ (1) และ (2) ของข้อย่อย 1.2.2 ของข้อ 10.1 นี้ รวมเป็นส่วนหนึ่งของงบประมาณลงทุนในสวนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท แล้ว แต่ค่าใช้จ่ายตามข้อ (3) ของข้อย่อย 1.2.2 ของข้อ 10.1 นี้ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

### 1.2.3 ความพร้อมในด้านการขอใบอนุญาต

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

## 1.3 ประโยชน์และความเสี่ยงของโครงการ

### 1.3.1 ประโยชน์ของโครงการ

<sup>15</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)
- 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>)

### โปรดพิจารณาประโยชน์ของโครงการในข้อ 8.

นอกจากนี้ หากโครงการที่บริษัทฯ จะพัฒนาต่อไปสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20.4 ต่อปี และคาดว่าระยะเวลาที่ใช้ในการคืนทุนจากการลงทุน (Payback Period) จะอยู่ที่ประมาณ 5.17 ปีนับจากวันที่โครงการเริ่มเปิดดำเนินงานในเชิงพาณิชย์ ในปี 2571 นอกจากนี้ การเข้าทำรายการ PP จะมีประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้งโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด แต่ใช้วิธีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าตอบแทน ทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระทางการเงินสำหรับรายได้มาซึ่งสินทรัพย์ (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 ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินได้ โดยผู้ให้กู้ยืมเงินไม่น่าจะมีประเด็นในการรับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นหลักประกันเพราะราคาประเมินของที่ดินจำนวน 62 แปลง ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีจำนวนเท่ากับ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ซึ่งประเมินโดย บริษัท ไทยประเมินราคา ลิโน้ 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 และเงินกู้ยืมจำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ตามรายละเอียดในข้อย่อย 1.1 และข้อย่อย 1.2.1 ของข้อ 10.1 นี้

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการในวรรคสามของข้อ 9.

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

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการศึกษาข้อมูลและการวางแผนเกี่ยวกับการขอใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นการล่วงหน้าเพื่อลดโอกาสในการเกิดความเสี่ยงนี้ และควบคุมให้โครงการสามารถเปิดดำเนินการได้ภายในงบประมาณและระยะเวลาที่กำหนด

1.4 กำหนดการในการเปิดดำเนินการทั้งโครงการ

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

2. **เงินทุนในการพัฒนาโครงการไม่เกิน 890 ล้านบาท ครบถ้วนเพียงพอที่จะสามารถพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามกำหนดการข้างต้นหรือไม่ ยังต้องมีค่าใช้จ่ายอื่นอีกหรือไม่ เช่น ค่าที่ปรึกษา ค่าผู้เชี่ยวชาญ ค่าใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ค่าเรือถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมบนที่ดิน เป็นต้น**

คณะกรรมการบริษัทขอเรียนว่า บริษัทฯ ได้ริเริ่มแนวคิดเกี่ยวกับโครงการมาเป็นเวลาเกินกว่า 1 ปี โดยโครงการได้ผ่านการทบทวนและปรับปรุงให้เหมาะสมอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ที่บริษัทฯ จัดทำขึ้น และการออกแบบโครงการก็ได้ผ่านการทบทวนและปรับปรุงหลายครั้ง ภายหลังจากหารืออย่างเข้มข้นกับผู้ออกแบบโครงการตามที่ระบุใน **ข้อย่อ 1.2.2 ของข้อ 10.1** นี้ (Mandai Global Pte. Ltd.) เพื่อให้ได้ผลตอบแทนของโครงการตามที่บริษัทฯ ต้องการ โดยฝ่ายจัดการได้ชี้แจงต่อคณะกรรมการบริษัทว่าเงินในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890 ล้านบาทดังที่อธิบายใน **ข้อย่อ 1.1 ของข้อ 10.1** นี้ ได้มีการตั้ง **ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ** แล้วไว้แล้วรวมจำนวน 43.40 ล้านบาท โดยงบลงทุนส่วนที่เหลือได้แก่ (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประมาณ 123.31 ล้านบาท (4) ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ ประมาณ 60.00 ล้านบาท และ (5) **อุปกรณ์เครื่องเล่น ประมาณ 1.10 ล้านบาท**

สำหรับงบลงทุนใน (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท และ (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประมาณ 123.31 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 785.50 ล้านบาท แบ่งเป็น (ก) ค่าก่อสร้างจำนวน 665.68 ล้านบาท จากการถอดแบบโครงการโดยทีมงาน



สถาปนิกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ถอดแบบโครงการ โดยทีมงานสถาปนิกได้อ้างอิงข้อมูลจากบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ที่มา: <https://vat.or.th/บัญชีราคามาตรฐานค่าก่อสร้าง/>) และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัทฯ กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย แล้ว (ข) ภาษีมูลค่าเพิ่มของค่าก่อสร้างจำนวน 46.60 ล้านบาท และ (ค) ค่าเผื่อค่าก่อสร้างที่ประเมินโดยทีมงานสถาปนิกและ ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 73.22 ล้านบาท เพื่อให้ครอบคลุมในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างหรือค่าแรงเพิ่มสูงขึ้นด้วย

ด้วยเหตุนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าเงินทุนในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890 ล้านบาทตามที่ อธิบายใน **ข้อย่อ 1.1 ของข้อ 10.1** นี้ ครอบคลุมเพียงพอที่จะสามารถพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตาม กำหนดการข้างต้นแล้ว โดยครอบคลุมการก่อสร้างและงานระบบใน 5 โซนของโครงการ รวมส่วนปรับปรุงที่ดิน โครงสร้าง พื้นฐาน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานปรับภูมิทัศน์ เครื่องจักรและอุปกรณ์ ยานพาหนะที่จะให้บริการ ประตูทางเข้า พื้นที่จอดรถ ค่าจัดซื้อวัสดุต่าง ๆ และค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด โดยจะไม่มีค่าที่ปรึกษา ค่าผู้เชี่ยวชาญ หรือ ค่าเรือถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมบนที่ดินเพิ่มขึ้นมาอีก นอกจากนี้ ค่าใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องได้รวมอยู่ใน **ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ** ที่บริษัทฯ ได้ตั้งเผื่อไว้ รวม ประมาณ 43.40 ล้านบาท แล้ว

### 3. การเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าตอบแทนให้แก่บ้านไรโฮลด์ซึ่งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุมใน บริษัทฯ หรือไม่ อย่างไร

การเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าตอบแทนให้แก่บ้านไรโฮลด์ซึ่งไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุมในบริษัทฯ เนื่องจากนางสาวหุสฎิ เตชะอุบลยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะกรรมการหรือผู้บริหาร ตามเดิม ในขณะที่นายสตาจูด เตชะอุบล และนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย (ซึ่งมิใช่บุคคลที่กระทำการร่วมกันหรือบุคคลตามมาตรา 258 ของกันและกัน หรือบุคคลอื่นใดที่ถือหุ้นในบริษัทฯ) จะไม่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่า ร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หรือ สามารถควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการของ บริษัทฯ หรือสามารถควบคุมผู้ซึ่งรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย การจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้ปฏิบัติตาม คำสั่งของตนในการกำหนดนโยบาย การจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ และแม้ว่านายสตาจูด เตชะอุบลจะเข้าดำรง ตำแหน่งกรรมการและหนึ่งในกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ โดยนายสตาจูด เตชะอุบลและนางสาวหุสฎิ เตชะอุบล จะต้องลงนามร่วมกับกรรมการรายอื่นหนึ่งรายพร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทน กรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ก็ตาม กรณีดังกล่าวไม่สามารถ ทำให้นายสตาจูด เตชะอุบลควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามคำสั่งของตนได้อย่างเบ็ดเสร็จ

### 4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อความเป็นไปได้ในการเปิดดำเนินการในปี 2571 และความเสี่ยง ของโครงการดังกล่าว

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณากำหนดการในการเปิดดำเนินการทั้งโครงการตามรายละเอียดใน **ข้อย่อ 1.4 ของข้อ 10.1** นี้แล้ว เห็นว่าฝ่ายจัดการได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการมาแล้วเป็นอย่างดี ดังนั้น ถ้าหาก ไม่มีปัจจัยใด ๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการตามกำหนดการดังกล่าว การเปิดดำเนินการในปี 2571 ย่อมมี ความเป็นไปได้ นอกจากนี้ ฝ่ายจัดการได้พิจารณาความเสี่ยงต่าง ๆ โครงการดังที่ระบุใน **ข้อย่อ 1.3.2 ของข้อ 10.1** นี้ ซึ่ง ได้แก่ การไม่สามารถหาเงินทุนในการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการ การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด และการไม่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบอนุญาตล่าช้า ก่อนที่จะเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการศึกษาข้อมูลและการวางแผนเกี่ยวกับการ

ขอใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นการล่วงหน้าเพื่อลดโอกาสในการเกิดความเสียหายนี้ 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 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมทั้งที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ (1) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ (2) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า

สามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และ (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาต่อไป ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

**10.2 การชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ขอให้ดำเนินการ**

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

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

บริษัทฯ ขอเรียนว่า**การรับโอนกิจการทั้งหมด**จากบ้านไร่โฮลดิ้งซึ่งถือหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ ซึ่งถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน 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 ลิไนน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 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 เท่ากับ**475,780,480.29 - 500,864,550.29 บาท หรือร้อยละ 25.36 และร้อยละ 26.35** ตามลำดับ

นอกจากนี้ ในทางบัญชี บริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนของที่ดินของบ้านไร่ ในงบการเงินของบริษัทฯ ที่ราคา 1,399,999,999.71 บาท และในกรณีที่บริษัทฯ เลือกที่จะตีราคาทรัพย์สินใหม่ ตามข้อ 39 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์<sup>16</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

หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)	30 มิ.ย. 2567	ภายหลังการเพิ่มทุน PP	หากมีการกู้ยืมเงิน 400 ล้านบาท และภายหลังการเพิ่มทุน PP
กรณีไม่ตีราคาทรัพย์สินใหม่	1.94	0.70	0.72

<sup>16</sup> มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ข้อ 39 ระบุว่า “หากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่ทำให้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นเพิ่มขึ้น กิจการต้องรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้หัวข้อ “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อย่างไรก็ตาม กิจการต้องรับรู้ส่วนเพิ่มจากการตีราคาใหม่ในกำไรหรือขาดทุนไม่เกินจำนวนที่ตีราคาสินทรัพย์ดังกล่าวลดลงในอดีตและเคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน”

หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)	30 มิ.ย. 2567	ภายหลังการเพิ่มทุน PP	หากมีการกู้ยืมเงิน 400 ล้านบาท และภายหลังการเพิ่มทุน PP
กรณีตีราคาทรัพย์สินใหม่ (ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 475.78 ล้านบาท)	1.21	0.57	0.61

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 โดยโครงการจำเป็นต้องมีลานจอดรถเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวหรือผู้มาเยี่ยมชม ฉะนั้น บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องใช้พื้นที่ในโชนที่ 5 นี้เพื่อการดังกล่าว และบริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์ของพื้นที่ปัจจุบันที่เป็นสวนยางพาราเพื่อใช้เป็นโชนป่า (Forest Sanctuary) และทางเดินป่า (Trekking/Bicycle Tracks) เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการสร้างจุดขายให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินเล่นหรือขี่จักรยานในพื้นที่ที่มีลักษณะคล้ายกับป่าโปร่งตามธรรมชาติ แต่ยังคงอยู่ในบริเวณที่มีรั้วรอบขอบชิด และมีการบำรุงดูแลรักษาเป็นอย่างดีให้นักท่องเที่ยวรู้สึกปลอดภัยในขณะที่เดินเล่นหรือขี่จักรยานในพื้นที่ดังกล่าว อีกทั้งบริษัทฯ ยังเล็งเห็นได้ว่าจะสามารถนำพื้นที่โชนป่า (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 จะเล็งเห็นในอนาคต (2) เพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว และ (3) เสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่บริษัทฯ ในฐานะองค์กรที่ประกอบธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้) และอีกทั้งหากโครงการที่บริษัทฯ จะพัฒนาต่อไปสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20.4 ต่อปี และคาดว่าจะระยะเวลาที่ใช้ในการคืนทุนจากการลงทุน (Payback Period) จะอยู่ที่ประมาณ 5.17 ปีนับจากวันที่โครงการเริ่มเปิดดำเนินงานในเชิงพาณิชย์ในปี 2571 คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าการทำธุรกรรมเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นแล้ว

2. เหตุใดบริษัทฯ จึงไม่มีอำนาจในการเจรจาต่อรองเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินทั้งผืน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีข้อจำกัดในการใช้ที่ดินได้อย่างเต็มที่ และเงื่อนไขหรือข้อตกลงดังกล่าวเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น อย่างไร

บริษัทฯ ขอเรียนว่า บริษัทฯ เห็นว่าที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT มีความเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ และบริษัทฯ ได้ใช้อำนาจในการเจรจาต่อรองเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวในราคาที่มีความคุ้มค่าต่อบริษัทฯ ดังที่ได้อธิบายในข้อ 1. ข้างต้นแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่เห็นความจำเป็นในการได้มาซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ อีก นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นว่า การจ่ายอ้อมที่มีให้แก่ที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ มิได้ส่งผลกระทบต่อเชิงลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการพัฒนาหรือการดำเนินงานของโครงการตามความมุ่งหมายของบริษัทฯ แต่อย่างใด เนื่องจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในลักษณะของบ้านพักตากอากาศ จึงมิได้มีการใช้งานถนนหรือทางเข้าออกเป็นประจำจนกระทบการพัฒนาหรือการดำเนินงานของโครงการ ประกอบกับที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะสามารถเข้าออกได้โดยทางทิศเหนือของที่ดินเท่านั้น ด้านทิศตะวันออก ทิศตะวันตก และทิศใต้เป็นร่องน้ำขนาดใหญ่ กว้างประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร จึงเป็นการแบ่งสัดส่วนออกจากกันโดยชัดเจน และไม่เป็นการรบกวนซึ่งกันและกันระหว่างที่ดินของโครงการ และที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

อนึ่ง สำหรับประเด็นว่าเงื่อนไขหรือข้อตกลงดังกล่าวเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น อย่างไร นั้น โปรดพิจารณาประโยชน์ของการเข้าทำรายการตามคำชี้แจงใน [ข้อย่อ 1. ของข้อ 10.2](#) นี้

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

บริษัทฯ ขอเรียนว่า บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบ้านไร่โฮลดีงและบ้านไร่ รวมถึงที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT โดยที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และตรวจสอบสถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของบ้านไร่ โดยที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ รวมถึงได้ดำเนินการ (ก) ออกแบบโครงการ โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้าง Mandai Global Pte. Ltd.<sup>17</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) ของการพัฒนาโครงการก่อนที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติอนุมัติให้เสนออวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการตามความมุ่งหมายของบริษัทฯ ดังที่ได้เปิดเผยใน สารสนเทศของบริษัทฯ ไปแล้ว โดยจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ได้ชี้แจงว่า แม้ว่าที่ดินบางส่วนตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ขบ. หรือ ประเภท ปก. ก็ตาม การพัฒนาโครงการในส่วน (1) โชนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm) (2) โชนสัตว์ปีก (Haven Aviary) โชนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary) (4) โชนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden) และทางเดิน และ (5) โชนป่า (Forest Sanctuary) ทางเดินป่า (Trekking/Bicycle Tracks) ลาน

<sup>17</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 15

จอตรด และประตูทางเข้าโครงการ) ไม่เข้าข่ายข้อห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อ 14<sup>18</sup> และข้อ 16<sup>19</sup> ของประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค พ.ศ. 2562 **เนื่องจากการพัฒนาโครงการในเขตพื้นที่ประเภท ขบ. ถือเป็นกิจการอื่นที่ไม่เข้าข่ายข้อห้ามตามข้อ 14 ของประกาศดังกล่าว และที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ป.ก. ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อนวันที่กฎหมาย<sup>20</sup> จะกำหนดให้ที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ป.ก. 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 อัจฉริยะหิรัญชัย ซึ่งจะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายอื่นของบริษัทฯ หรือไม่ อย่างไร และจะเข้ามาเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทฯ หรือไม่

บริษัทฯ ขอเรียนว่า แม้ว่าโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายหลังการทำธุรกรรมก็ตาม **กรณีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ และไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุมในบริษัทฯ เนื่องจากนางสาวหลุยส์ เตชะอุบลยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะกรรมการหรือผู้บริหารตามเดิม** ในขณะที่นายศดาธ เตชะอุบล และนายทรงชัย อัจฉริยะหิรัญชัย (ซึ่งมิใช่บุคคลที่กระทำการร่วมกันหรือบุคคลตามมาตรา 258 ของกันและกัน หรือบุคคลอื่นใดที่ถือหุ้นในบริษัทฯ **อีกทั้งนายทรงชัย อัจฉริยะหิรัญชัยมีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายอื่นของบริษัทฯ แต่อย่างใด และไม่ประสงค์จะเข้ามาเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทฯ**) จะไม่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หรือ สามารถควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการของบริษัทฯ หรือสามารถควบคุมผู้ซึ่งรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย การจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้ปฏิบัติตามคำสั่งของตนในการ

<sup>18</sup> ข้อ 14 ของประกาศดังกล่าวระบุว่า “ที่ดินประเภท ขบ. เป็นที่ดินประเภทชุมชนชนบท ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เกษตรกรรม สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ **และกิจการอื่น นอกจากข้อห้ามดังต่อไปนี้**

- (1) การประกอบอุตสาหกรรมตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง โครงการหรือกิจกรรมเกี่ยวกับการอุตสาหกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงทั้งด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ ลงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2552
  - (2) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด
  - (3) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
  - (4) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- การใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่ง ตามสภาพธรรมชาติของคลองเขาจุก คลองโพลี คลองกราด คลองระเวียง คลองซากเจ้าเตียว คลองน้อย คลองประเวศบุรีรมย์ คลองพานทอง คลองภูไทร คลองสำโรง และคลองหินลอย ไม่น้อยกว่า 50 เมตร

การใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่ง ตามสภาพธรรมชาติของคลองเขาจุก คลองโพลี คลองกราด คลองระเวียง คลองซากเจ้าเตียว คลองน้อย คลองประเวศบุรีรมย์ คลองพานทอง คลองภูไทร คลองสำโรง และคลองหินลอย ไม่น้อยกว่า 50 เมตร”

<sup>19</sup> ข้อ 16 ของประกาศดังกล่าวระบุว่า “ที่ดินประเภท ปก. เป็นที่ดินประเภทที่พระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น **ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ ในที่ดินเช่นเดียวกับที่ดินประเภท ขบ.**”

<sup>20</sup> พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในท้องที่ตำบลสระสี่เหลี่ยม ตำบลหัวถนน ตำบลหนองปรือ ตำบลหนองเหียง อำเภอบ้านสนิม ตำบลเกาะจันทร์ กิ่งอำเภอกะจันทร์ อำเภอบ้านสนิม และตำบลเกษตรสุวรรณ ตำบลวัดสุวรรณ อำเภอบ่อทอง จังหวัดชลบุรี ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งมีผลใช้บังคับวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2543

กำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ และแม้นายเสาวฤทธิ์ เตชะอุบลจะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและหนึ่งในกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ โดยนายเสาวฤทธิ์ เตชะอุบลและนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล จะต้องลงนามร่วมกับกรรมการรายอื่นหนึ่งราย พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ก็ตาม กรณีดังกล่าวไม่สามารถทำให้นายเสาวฤทธิ์ เตชะอุบลควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามคำสั่งของตนได้อย่างเบ็ดเสร็จ

##### 5. ปัจจัยสำคัญที่เป็นเหตุของการปรับลดขนาดของการลงทุนในโครงการดังกล่าว

บริษัทฯ ขอเรียนว่า บริษัทฯ ได้ริเริ่มแนวคิดเกี่ยวกับโครงการมาเป็นเวลาเกินกว่า 1 ปี โดยโครงการได้ผ่านการทบทวนและปรับปรุงให้เหมาะสมอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ที่บริษัทฯ จัดทำขึ้น และการออกแบบโครงการก็ได้ผ่านการทบทวนและปรับปรุงหลายครั้งภายใต้การหารืออย่างเข้มข้นกับผู้ออกแบบโครงการ (Mandai Global Pte. Ltd.) เพื่อให้ได้ผลตอบแทนของโครงการตามที่ต้องการ นอกจากนี้ ผลต่างระหว่างมูลค่าเงินลงทุนและงบประมาณลงทุนของโครงการเดิมและโครงการ ณ ปัจจุบัน ซึ่งลดลงจากประมาณ 2,700 ล้านบาท เหลือ 2,290 ล้านบาท (ซึ่งแบ่งเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890 ล้านบาท และมูลค่าที่ดินจำนวนประมาณ 1,400 ล้านบาท) นั้น เป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการซึ่งเกี่ยวกับกระบวนการวางแผนและออกแบบโครงการซึ่งเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ผ่านมามากกว่าหลังจากที่บริษัทฯ ได้เข้าหารือกับสำนักงาน ก.ล.ต. ในช่วงปลายปี 2566 โดยมูลค่าเงินลงทุนและงบประมาณลงทุนของโครงการเดิมประมาณ 2,700 ล้านบาทอ้างอิงมาจากข้อมูลเบื้องต้นที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ออกแบบโครงการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหารือไปยังสำนักงาน ก.ล.ต. เท่านั้น ดังนั้น มูลค่าเงินลงทุนและงบประมาณลงทุนของโครงการเดิมดังกล่าวจึงไม่ใช่มูลค่าที่กำหนดไว้แน่นอนและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้เมื่อโครงการมีพัฒนาการเพิ่มเติม และสำหรับในส่วนของเงินทุนในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890 ล้านบาทนั้น บริษัทฯ ได้มีการตั้งค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพื่อไว้แล้วรวมจำนวน 43.40 ล้านบาท โดยงบลงทุนส่วนที่เหลือได้แก่ (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประมาณ 123.31 ล้านบาท (4) ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ ประมาณ 60.00 ล้านบาท และ (5) อุปกรณ์เครื่องเล่น ประมาณ 1.10 ล้านบาท ทั้งนี้ สำหรับงบลงทุนใน (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท และ (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ 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) ค่าเผื่อค่าก่อสร้างที่ประเมินโดยทีมงานสถาปนิกและดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้างจำนวน 73.22 ล้านบาท เพื่อให้ครอบคลุมในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างหรือค่าแรงเพิ่มสูงขึ้นด้วย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอเน้นว่า การออกแบบโครงการได้ผ่านการทบทวนและปรับปรุงให้เหมาะสมอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการและรสนิยมของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและเพื่อสร้างความแตกต่างจากโครงการอื่น ๆ ในประเทศไทยที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้ปรับปรุงการออกแบบโครงการจากแนวคิดเดิมที่บริษัทฯ ได้หารือไปยังสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งประกอบไปด้วยสวนป่าซาฟารี สวนน้ำ สวนนก และฟาร์ม ให้เป็นรูปแบบใหม่ โดยยังคงรักษาแนวคิดสวนป่า สวนนก และฟาร์มเพื่อการพักผ่อนและการอนุรักษ์ แต่ได้ลดทอนแนวคิดเรื่องสวนสัตว์และยกเลิกแนวคิดเรื่องสวนน้ำเนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่ามีสวนสัตว์และสวนน้ำอยู่ในประเทศไทยหลายแห่งแล้ว และบริษัทฯ ต้องการ

ให้โครงการมุ่งเน้นการท่องเที่ยวชมภูมิทัศน์ที่มีความยั่งยืนในเชิงนิเวศ ในขณะที่ยังคงชูจุดขายตามการแนวคิดเดิมบางส่วน ได้แก่ สวนนกที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทยและมินิฟาร์ม โดยภายหลังจากที่ได้มีการทบทวนและปรับปรุงการออกแบบโครงการแล้ว บริษัทฯ ได้คำนวณมูลค่าเงินลงทุนและงบประมาณลงทุนของโครงการใหม่เป็นจำนวนประมาณ 2,290 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปใช้ในการจัดทำแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ดังนั้น จึงอาจสรุปได้ว่า ผลต่างระหว่างมูลค่าเงินลงทุนและงบประมาณลงทุนของโครงการเดิมและโครงการ ณ ปัจจุบันได้สะท้อนให้เห็นถึงขอบเขตและการออกแบบของโครงการที่ได้มีการขีดเส้นเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการและรสนิยมของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ในขณะที่ยังเอื้อให้โครงการสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพในเชิงต้นทุนมากที่สุด และเป็นไปตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้นำส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องที่แสดงถึงภาพรวมของโครงการเดิมซึ่งบริษัทฯ ได้มีการปรับลดขนาดของการลงทุนในโครงการในเวลาต่อมาให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว

#### 11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นไม่แตกต่างจากคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในข้อ 10. ข้างต้น

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในรายงานฉบับนี้ ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวหฤส 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 และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ 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 จดซื้อ และชำระเงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
บริษัท บ้านไร่เดชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (“บ้านไร่โฮลดิ้ง”)	10,769,230,767	-	0.13	-	ดูหมายเหตุ เหตุ 1

**หมายเหตุ**

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ได้มีมติอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบ้านไร่โฮลดิ้ง ซึ่งได้แก่ หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท บ้านไร่เดชะอุบล จำกัด (“บ้านไร่”) (“รายการ EBT”) ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร่ 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 ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“สารสนเทศ MT”) ในกรณีนี้ เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้งสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้

เสีย) จึงได้มีมติอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>1</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>2</sup>ในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ “EBT”) ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจากบ้านไร่โฮลดิ้ง

- (1) นายสตาจูด เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้งจำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสตาจูด เตชะอุบล จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>3</sup>
- (2) นางสาวหุลย์ส เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้งจำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนางสาวหุลย์ส เตชะอุบลจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้นหรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>4</sup> โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และหากรวม (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหุลย์ส เตชะอุบลถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุลย์ส เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหุลย์ส เตชะอุบล (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48.88 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>1</sup> และภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นผู้แปลงสภาพ (“CDs”) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 7 (“TRITN-W7”) ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือ CDs ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 เป็นหุ้นที่อัตรา 4,000 หุ้นต่อ 1 CDs และใช้สิทธิ TRITN-W7 ในการซื้อหุ้นทั้งจำนวน

<sup>2</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>3</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.84 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>3</sup> และภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือ CDs ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 เป็นหุ้นที่อัตรา 4,000 หุ้นต่อ 1 CDs และใช้สิทธิ TRITN-W7 ในการซื้อหุ้นทั้งจำนวน

<sup>4</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.82 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>4</sup> และภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือ CDs ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 เป็นหุ้นที่อัตรา 4,000 หุ้นต่อ 1 CDs และใช้สิทธิ TRITN-W7 ในการซื้อหุ้นทั้งจำนวน

- (3) นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลด์ซิงจำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลด์ซิง โดยนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,303,052,643 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>5</sup>

และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลด์ซิงโดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท ถือเป็น การเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นผู้ถือหุ้นพิจารณาที่กำหนดราคาเสนอขาย โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ PP”) ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

รายการ PP ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญ เนื่องจาก (ก) บ้านไร่โฮลด์ซิงจะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>5</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”) เนื่องจากบ้านไร่โฮลด์ซิงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหุลย์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลด์ซิง และ (ข) นายสตาจวร์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของ นางสาวหุลย์ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลด์ซิง โดยนายสตาจวร์ เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไร่โฮลด์ซิงและ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลด์ซิงที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ

<sup>5</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.45 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>5</sup> และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือ CDs ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 เป็นหุ้นที่อัตรา 4,000 หุ้นต่อ 1 CDs และใช้สิทธิ TRITN-W7 ในการซื้อหุ้นทั้งจำนวน

ละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง  
โยงกันกำหนด ดังนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่าน  
ระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (3) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ  
หุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (4) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงาน  
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของ  
บริษัทฯ พิจารณาต่อไป ในกรณีนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน  
อิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโฮลด์จึงจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน  
10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ  
บริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>6</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไร  
โฮลด์ถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25 แต่ไม่เกินร้อยละ 50  
ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่ง  
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ**”) และ  
ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์  
เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ Tender**”) บ้านไรโฮลด์จึงประสงค์จะขอผ่อนผันการทำคำ  
เสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (“**Whitewash**”) ตามประกาศ  
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำ  
คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ  
Whitewash**”) ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า  
สามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้นเนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอ  
ผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50  
ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash  
ได้

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีมติให้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือประธาน  
คณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท  
หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้มีความสามารถในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับรายการ PP  
ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) พิจารณากำหนด และ/หรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ  
ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ทั้งหมดดังกล่าวตามที่เหมาะสม และเท่าที่ไม่ขัดหรือ  
แย้งกับประกาศ กฎเกณฑ์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การกำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงวันจองซื้อและวันเสนอขายหุ้น  
สามัญเพิ่มทุน การชำระค่าหุ้น (ไม่ว่าเป็นตัวแทน หรือทรัพย์สินอื่นนอกจากตัวแทน) (2) ติดต่อกับ เจรจา เข้าทำ ลงนาม และ

<sup>6</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 1

แก้ไขสัญญา 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

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

## 2.2 แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

- ไม่มี -

### 3. กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น/วิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ **3 มีนาคม 2568** เวลา 14.00 น. โดยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ **28 มกราคม 2568**

**หมายเหตุ** ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ที่เลื่อนมาก่อนหน้านี้โดยกำหนดให้จัดประชุมดังกล่าวในวันที่ 3 มีนาคม 2568 เวลา 14.00 น. และมีมติอนุมัติการยกเลิกวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date) เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 และอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date) เป็นวันที่ **28 มกราคม 2568**

### 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 ซึ่งได้แก่ ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง อย่างไรก็ตาม บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่หุ้นสามัญในบ้านไร่จำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงขอใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดชอบใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT ทั้งนี้ บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปรือ อำเภอบ้านฉาง จังหวัดชลบุรี เท่านั้น นอกจากนี้

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4. ของสารสนเทศ MT และโปรดพิจารณารายละเอียดของโครงการที่บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปใช้ในโครงการในข้อ 2.2 ของสารสนเทศ PP

## 6. ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP จะมีประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้งโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด แต่ใช้วิธีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าตอบแทนทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระทางการเงินสำหรับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะมีภาระทางการเงินในการจัดหาเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการ) 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. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

### 7.1 นโยบายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีจากงบการเงินเฉพาะกิจการและหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนดและตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก และการจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการทำงานตามปกติอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน สภาพคล่อง แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคตและปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ ตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นเห็นสมควร

### 7.2 สิทธิของผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะมีสิทธิได้รับเงินปันผลของบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ตามที่กำหนดไว้ข้างต้น

### 7.3 อื่น ๆ

- ไม่มี -

## 8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

โปรดพิจารณารายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการออกหุ้น PP ในสารสนเทศ PP

## 9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
1.	วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567) และวันที่ลงนามในสัญญา EBT	28 ตุลาคม 2567
2.	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date)	28 มกราคม 2568 <sup>1</sup>
3.	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567	3 มีนาคม 2568 <sup>1</sup>
4.	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งยื่นคำขอ Whitewash ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	7 มีนาคม 2568
5.	วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติคำขอ Whitewash	14 มีนาคม 2568

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
6.	วันจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567
7.	วันที่บ้านไรโฮลดิ้งโอนกิจการทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ วันจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	18 มีนาคม 2568
8.	วันที่บ้านไรโฮลดิ้งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี	19 มีนาคม 2568
9.	วันที่บ้านไรโฮลดิ้งกระจายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของตน	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่บ้านไรโฮลดิ้งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี
10.	วันขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

หมายเหตุ

1/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ที่เลื่อนมาก่อนหน้านี้ โดยกำหนดให้จัดประชุมดังกล่าวในวันที่ 3 มีนาคม 2568 เวลา 14.00 น. และมีมติอนุมัติการยกเลิกวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date) เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 และอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date) เป็นวันที่ 28 มกราคม 2568

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ลงชื่อ .....

(นางสาวหฤยส์ เตชะอุบล)

(กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา)

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>1</sup> ซึ่งได้แก่ หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท บ้านไร่เดชะอุบล จำกัด (“บ้านไร่”)<sup>2</sup> (“รายการ EBT”) ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร่ 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”) ในกรณีนี้ เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้งสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) จึงได้มีมติอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>3</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>4</sup> ในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ “EBT”) ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจากบ้านไร่โฮลดิ้ง

(1) นายสดารุท เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดารุท เตชะอุบล จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็น

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

<sup>2</sup> หุ้นส่วนที่เหลือในบ้านไร่ จำนวน 2 หุ้น ถือโดยนายสดารุท เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น และนางสาวหฤสส์ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น

<sup>3</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48.88 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>3</sup> และภายหลังจากใช้สิทธิแปลงสภาพตามหุ้นกู้แปลงสภาพ (“CDs”) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 7 (“TRITN-W7”) ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือ CDs ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 เป็นหุ้นที่อัตรา 4,000 หุ้นต่อ 1 CDs และใช้สิทธิ TRITN-W7 ในการซื้อหุ้นทั้งจำนวน

<sup>4</sup> เช่น ผู้โอนกิจการต้องจดทะเบียนเลิกและมีการชำระบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่โอนกิจการนั้น ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการควบเข้ากัน หรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันของบริษัทมหาชน จำกัด หรือบริษัทจำกัด เพื่อยกเว้นรัษฎากรฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2555 ที่ <https://www.rd.go.th/46842.html>



สัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>5</sup>

(2) นางสาวหุยศ์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลด์ดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลด์ดิ้ง โดยนางสาวหุยศ์ เตชะอุบลจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และ**หากรวม** (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>6</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 ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้<sup>7</sup>

และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลด์ดิ้งโดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท ถือเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจน เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดราคาเสนอขาย โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ PP”) ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ จะต้อง

<sup>5</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.84 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือ CDs ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 เป็นหุ้นที่อัตรา 4,000 หุ้นต่อ 1 CDs และใช้สิทธิ TRITN-W7 ในการซื้อหุ้นทั้งจำนวน

<sup>6</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.82 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือ CDs ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 เป็นหุ้นที่อัตรา 4,000 หุ้นต่อ 1 CDs และใช้สิทธิ TRITN-W7 ในการซื้อหุ้นทั้งจำนวน

<sup>7</sup> หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.45 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือ CDs ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 เป็นหุ้นที่อัตรา 4,000 หุ้นต่อ 1 CDs และใช้สิทธิ TRITN-W7 ในการซื้อหุ้นทั้งจำนวน

จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

รายการ PP ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญ เนื่องจาก (ก) บ้านไรโฮลดิ้งจะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>8</sup> และ (ข) รายการ PP จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 25 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนออวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น 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”) เนื่องจากบ้านไรโฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหุลย์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโฮลดิ้ง และ (ข) นายศดาจวร์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหุลย์ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโฮลดิ้ง โดยนายศดาจวร์ เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไรโฮลดิ้ง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบ้านไรโฮลดิ้งที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ 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

<sup>8</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บ้านไร่วโหลดตั้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>9</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไร่วโหลดตั้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งแก้ไขเพิ่มเติม) (“**พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ**”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ Tender**”) บ้านไร่วโหลดตั้งจึงประสงค์จะขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (“**Whitewash**”) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (รวมทั้งแก้ไขเพิ่มเติม) (“**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 และสัดส่วนการถือหุ้นก่อนและหลังการเข้าทำรายการ**

#### **1.1 รายละเอียดของการเสนอขาย**

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

(1) นายสตาจูด เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่วโหลดตั้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่วโหลดตั้ง โดยนายสตาจูด เตชะอุบล จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>11</sup>

<sup>9</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

<sup>10</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

<sup>11</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 4

(2) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนางสาวหลุยส์ เตชะอุบลจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างน้อย 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 ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างน้อย<sup>12</sup>

(3) นายทรงชัย อัจฉริยศิริรัฐชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัฐชัย จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,303,052,643 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างน้อย<sup>13</sup>

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท ถือเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดโดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจน เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นผู้ถือหุ้นพิจารณา กำหนดราคาเสนอขาย โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดตามที่กำหนดในประกาศ PP ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

รายการ PP ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญ เนื่องจาก (ก) บ้านไร่โฮลดิ้งจะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างน้อย<sup>14</sup> และ (ข) รายการ PP จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 25 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีการปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณานุมัติรายการ PP ในกรณีที่มีนัยสำคัญด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่ารายการ PP ดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ ภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash

<sup>12</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 5

<sup>13</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 6

<sup>14</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3

## 1.2 การกำหนดราคาเสนอขาย และความเหมาะสมของราคาหุ้นที่ออกใหม่

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 โดยบริษัทฯ เห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP มีความเหมาะสมเนื่องจากไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

## 1.3 การกำหนดราคาตลาด

โปรดพิจารณาการกำหนดราคาตลาดในข้อ 1.2 ข้างต้น นอกจากนี้ เนื่องจากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะออกและเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาขอให้รับหุ้นสามัญ หรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียน พ.ศ. 2558 (รวมทั้งแก้ไขเพิ่มเติม) ในการห้ามมิให้บุคคลในวงจำกัดนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกขาย (Silent Period)

## 1.4 รายละเอียดของบุคคลในวงจำกัดและความสัมพันธ์

บ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย โดยมีนายสดาวุธ เตชะอุบล นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล และนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.81 ร้อยละ 27.80 และร้อยละ 21.39 ตามลำดับ

บ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสดาวุธ เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง 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 ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ประวัติโดยสังเขปของบ้านไร่โฮลดิ้ง นายสดาวุธ เตชะอุบล นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล และนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย มีดังนี้

### 1.4.1 บ้านไร่โฮลดิ้ง

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 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
รายชื่อคณะกรรมการ	1. นายสตาจวร์ เตชะอุบล 2. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล
รายชื่อผู้ถือหุ้น	1. นายสตาจวร์ 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 นายสตาจวร์ เตชะอุบล

ชื่อ-สกุล	นายสตาจวร์ เตชะอุบล
อายุ	72 ปี
สัญชาติ	ไทย
ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัท	ไม่มี อย่างไรก็ตาม นายสตาจวร์ 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 เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)</p> <p>2557 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2558 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด / บริษัท เอเชียโซลเวเนเจอร์ จำกัด / บริษัท บีบีที เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด</p> <p>2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด</p> <p>2562 – ปัจจุบัน ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์คณะกรรมการแรงงาน ภูมิสภา (พลตำรวจเอก อดุลย์ แสงสิงแก้ว)</p> <p>2564 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท เบาต์ แอนด์ พายอนต์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2565 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สวอนก มาคอร် จำกัด</p> <p>2566 – ปัจจุบัน ที่ปรึกษาต่างประเทศ ชมรมคนจีนโพ้นทะเลคืนสู่แผ่นดินใหญ่ (องค์กรของประเทศไทย) และรองประธาน สมาคมสัมพันธ์ไมตรีปักกิ่งโพ้นทะเล (องค์กรของประเทศไทย)</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>

## 1.4.3 นางสาวหฤสดี เตชะอุบล

ชื่อ-สกุล	นางสาวหฤสดี เตชะอุบล	
อายุ	43 ปี	
สัญชาติ	ไทย	
ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทฯ	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
คุณวุฒิทางการศึกษาและการฝึกอบรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท ด้านการบริหารธุรกิจและการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เกียรตินิยม)</li> <li>- ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ด้านการเงินและระบบสารสนเทศ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย</li> </ul>	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 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 สวนนก มากอว์ 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 กรุ๊ป จำกัด
	2560 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท ไทรทัน เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
	2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ลูเซนท์ เอนเนอร์จี จำกัด
	2550 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด
	2564 – 2566	กรรมการ บริษัท ฟรุ๊ตตี้ บลิส จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท โกลคอนอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท เอ็นพีพีฟูดเซอร์วิส จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท ดีแองเจิ้ลโกลบอล จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท นิปปอนแพ็คเทรตติ้ง จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท คิทเชนพลัสแพรนไฮส์ จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท ฟรุ๊ตตี้คราย จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท เอ็นพีพีฟูดอินคอร์ปอเรชั่น จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท พร้อมแพค จำกัด

## 1.4.3 นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย

ชื่อ-สกุล	นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย
อายุ	73 ปี
สัญชาติ	ไทย

ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัท	ไม่มี
คุณวุฒิทางการศึกษาและการฝึกอบรม	ไม่มี
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	2528 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ฟินโฮกอล์ฟ จำกัด

### 1.5 เจาะใจในการเข้าทำรายการ

ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไรโสดจึงจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้ง<sup>15</sup> ซึ่งเป็นผลให้บ้านไรโสดถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender

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

นอกจากนี้ โปรดพิจารณาเจาะใจในการเข้าทำรายการอื่น ๆ รายละเอียดตามข้อ 2.3.2 (1)

### 1.6 ลักษณะและขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการ PP (รวมถึงรายการ EBT) เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบ้านไรโสดเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จากการทำ (ก) นางสาวหุสรี เตชะอุบล ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโสด และ (ข) นายสตาจอร์ เตชะอุบล ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหุสรี เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไรโสด โดยนายสตาจอร์ เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไรโสด และ/หรือผู้ถือหุ้นของบ้านไรโสดที่เกิดขึ้นในระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด ดังนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

<sup>15</sup> โปรดดูเชิงอรรถ 3



(2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ

(3) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

(4) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาต่อไป ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการด์ 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	นายสตาจวร์ เดชะอุบล	0	0	5,472,211,991	24.99	5,472,211,991	24.34
2	นางสาวหลุยส์ เดชะอุบล	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	นายภัส สุวริพงษ์ <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
	รวม	11,127,560,038	100.00	21,896,790,805	100.00	22,481,790,805	100.00

หมายเหตุ

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

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

<sup>3/</sup> คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT เสร็จสิ้น และภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างมีได้มีการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่จะมีการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีสิทธิใช้สิทธิจองซื้อ CDs รวมถึงใช้สิทธิแปลงสภาพ CDs และ TRITN-W7 ทั้งจำนวน

<sup>4/</sup> เป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ เดชะอุบล

## 2. วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน แผนการใช้เงิน และรายละเอียดโครงการ

### 2.1 วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและแผนการใช้เงิน

วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP คือเพื่อชำระค่าตอบแทนสำหรับการโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้งแทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) โดยเมื่อรายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะเข้ารับโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง ซึ่งได้แก่ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง ทุกรายการที่ บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแคหุ้นสามัญจำนวน

4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่ โฮลดิ้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดชอบใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT ทั้งนี้ บ้านไร่ ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 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) ภายใต้ชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป โดยโครงการดังกล่าวจะเป็นโครงการที่ใช้พลังงานบริสุทธิ์ในการดำเนินงาน รวมถึงดำเนินงานด้วยการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย (เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคารวมถึงการใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) และการใช้รถยนต์ EV ในโครงการ เป็นต้น) และเน้นการสร้างถิ่นที่อยู่ใกล้เคียงกับถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติให้แก่สัตว์และพรรณไม้ที่หลากหลาย ได้แก่ สัตว์ป่า เช่น ยีราฟในบริเวณ Haven Sanctuary และสัตว์ปีกในบริเวณ Haven Aviaries อีกทั้งมีฟาร์มขนาดเล็ก สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง และสวนดอกไม้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมอบความเพลิดเพลิน ความรู้ และการตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมให้แก่ผู้เข้าชมที่จะสามารถเดินสำรวจ ชิมหรือจกัรยาน 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) เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต 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 บุคคลอื่นใด เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการดังกล่าวอีกจำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ตามรายละเอียดในข้อ 2.4 ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าโครงการดังกล่าวมีความเป็นไปได้และสามารถดำเนินการได้จริง โดยหากโครงการสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20.4 ต่อปี และคาดว่าจะระยะเวลาที่ใช้ในการคืนทุนจากการลงทุน (Payback Period) จะอยู่ที่ประมาณ 5.17 ปีนับจากวันที่โครงการเริ่มเปิดดำเนินงานในเชิงพาณิชย์ในปี 2571

### 2.3.2 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการโครงการได้สำเร็จ

ในกรณีที่การพัฒนาโครงการไม่สำเร็จ (ซึ่งอาจมีสาเหตุมาจากการปัจจัยใด ๆ ที่บริษัทฯ ควบคุมได้หรือไม่ก็ตาม เช่น บริษัทฯ ไม่ได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง หรือมีการออกกฎหมาย ประกาศ หรือคำสั่งโดยชอบด้วยกฎหมายที่มีผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถนำที่ดินไปพัฒนาโครงการตามความมุ่งหมายได้) กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน และ/หรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ อาจต้องนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่น หรืออาจต้องขายหุ้นหรือที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนของบ้านไร่ 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 ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินได้โดยผู้กู้ยืมเงินไม่น่าจะมีประเด็นในการรับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นหลักประกันเพราะราคาประเมินของที่ดินจำนวน 62 แปลงตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีจำนวนเท่ากับ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ซึ่งประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิขินส์ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ สูงกว่ามูลค่าของเงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาท และเงินกู้ยืมจำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ตามรายละเอียดในข้อ 2.4

อนึ่ง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่งและวรรคสองของข้อนี้ ยังมีได้เป็นที่สุดและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้โดยบริษัทฯ และ/หรือบ้านไร่อาจมีได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ทั้งจำนวน 400 ล้านบาท แต่อาจจะกู้ยืมเงินเพียงเท่าที่จำเป็นควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพื่อมิให้ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นก่อนการเปิดดำเนินการ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) มีจำนวนเกินกว่า 890 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ยังคงมี (ก) ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน 43.40 ล้านบาท ซึ่งสามารถรองรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นก่อนการเปิดดำเนินการ และ (ข) ค่าเผื่อค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 73.22 ล้านบาท 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/หรือใช้รายได้การดำเนินงานของบริษัทฯ หรือรายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินที่ของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถหาเงินทุนได้ครบถ้วนทั้งจำนวน 890 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ โดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการมิให้เกินกว่าจำนวน 890 ล้านบาท นอกจากนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4. ของสารสนเทศ MT

(2) การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด

ในกรณีที่การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด โดยอาจมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องผิดสัญญา บริษัทฯ จะยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการจนกว่าโครงการจะสามารถเปิดดำเนินการได้ ในขณะที่บริษัทฯ อาจยังคงมีภาระค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย ตลอดจนค่าเสียหายในกรณีที่บริษัทฯ เป็นผู้ผิดสัญญา (หากมี) และ/หรือ อาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นโดยเร็วที่สุด ในการนี้ 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 ใบอนุญาตให้จัดตั้งและดำเนินการกิจการสวนสัตว์สาธารณะ เป็นต้น จะส่งผลให้โครงการไม่สามารถเปิดดำเนินการได้หรือเปิดดำเนินการได้ล่าช้า และบริษัทฯ อาจต้องเผชิญกับค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการปรับปรุงและปรับเปลี่ยนโครงการเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ ซึ่งอาจก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น หรือบริษัทฯ อาจต้องปรับแผนโครงการในส่วนดังกล่าวที่จะฝ่าฝืนต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ให้เหลือเพียงกิจกรรมบางรายการที่บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้เท่านั้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน และ/หรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

บริษัทฯ เห็นว่าความเสี่ยงดังกล่าวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำ เนื่องจากอาคารที่จะก่อสร้างในโครงการไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ และสัตว์ที่บริษัทฯ จะจัดหาไว้ใน (1) โซนฟาร์มขนาดเล็ก และ (2) โซนสัตว์ปีก เป็นสัตว์ที่ไม่มีข้อห้ามครอบครองโดยส่วนใหญ่ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่เพียงการขึ้นทะเบียนเท่านั้น รวมถึงบริษัทฯ บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการศึกษาข้อมูลและการวางแผนเกี่ยวกับการขอใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นการล่วงหน้า อีกทั้งได้มีการปรึกษาหารือเพื่อเตรียมตัวกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว เพื่อลดโอกาสในการเกิดความเสียหายนี้ และควบคุมให้โครงการสามารถเปิดดำเนินการได้ภายในงบประมาณและระยะเวลาที่กำหนด โดยบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าสามารถดำเนินการให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าวภายในเวลาอันสมควรได้ และแม้ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่ได้รับใบอนุญาตและอาจต้องปรับแผนโครงการให้เหลือเพียงกิจกรรมอื่น ๆ ที่บริษัทฯ สามารถดำเนินการได้เท่านั้น บริษัทฯ คาดว่าจะยังสามารถดำเนินการได้ในรูปแบบที่ใกล้เคียง

กับแนวคิดเดิมและจะยังสามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ดังเดิม

## 2.4 งบประมาณทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในเบื้องต้น และงบประมาณทั้งหมดที่คาดว่าจะต้องใช้เพื่อให้โครงการสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ

นอกจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ในมูลค่ารวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาทแล้ว บริษัทฯ จะใช้เงินในการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท เพื่อให้โครงการสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ อาจให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร่ (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดในจำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

นอกจากนี้ การลงทุนในโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ เนื่องจาก (ก) บริษัทฯ มิได้ใช้เงินสดในการจ่ายชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง แต่ชำระโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และ (ข) บริษัทฯ มีแผนจะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการทำรายการ EBT และรายการ PP) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่งของข้อ 2.4 นี้ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ)

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในวรรคสามของข้อ 2.3.3 (1)

## 3. ข้อมูลที่เกี่ยวกับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนหรือจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามที่ระบุไว้ข้างต้นจะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

### 3.1 การลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution)

ภายหลังการเข้าทำรายการ PP จะมีผลกระทบต่อราคาหุ้น ดังนี้

$$\begin{aligned}
 \text{Price Dilution} &= \frac{(\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย} - \text{ราคาตลาดหลังเสนอขาย})}{\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย}} \\
 &= \frac{(0.13 - 0.13)}{0.13} \\
 &= \text{ร้อยละ 0.00 กล่าวคือ ไม่มี Price Dilution} \\
 \text{โดยที่} \\
 \text{ราคาตลาด} &= \text{ราคาตลาดก่อนเสนอขายเท่ากับ 0.13 บาท โดยอ้างอิงจากข้อ 1.3} \\
 \text{ก่อนเสนอขาย} \\
 \text{ราคาตลาด} &= \frac{(\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} \times \text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย}) + (\text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน} \times \text{ราคาเสนอขาย})}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน}} \\
 \text{หลังเสนอขาย} \\
 &= \frac{(11,127,560,038 \times 0.13) + (10,769,230,767 \times 0.13)}{(11,127,560,038 + 10,769,230,767)} \\
 &= 0.13 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

### 3.2 การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

ภายหลังการเข้าทำรายการ PP จะมีผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น ดังนี้

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

### 3.3 การลดลงของกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share Dilution)

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

การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ในครั้งนี้ไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price Dilution) อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากรายการ PP กับการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ที่ร้อยละ 49.18 ตามรายละเอียดข้างต้น คณะกรรมการบริษัทเห็นว่ารายการ PP ให้ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่าผลกระทบต่อราคาหุ้นของสิทธิของผู้ถือหุ้น เนื่องจากรายการ PP จะมีประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามรายละเอียดในข้อ 3.4 ด้านล่างนี้ อีกทั้งหากโครงการที่บริษัทฯ จะพัฒนาต่อไปสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับอัตราผลตอบแทนตามรายละเอียดในข้อ 2.3.1 ข้างต้น

### 3.4 ประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP จะมีประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้งโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด แต่ใช้วิธีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าตอบแทนทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระทางการเงินสำหรับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะมีภาระทางการเงินในการจัดหาเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการ) และลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิม และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP จะทำให้บริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการ EBT เพื่อพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งจะเพิ่มธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ ต่อไปได้นอกจากนี้ บริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำรายการ EBT จะก่อให้เกิดผลประโยชน์ตามรายละเอียดในข้อ 8. ของสารสนเทศ MT ซึ่งสรุปได้ดังนี้

(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 ในโครงการที่อาจถือได้ว่าเป็นโครงการเรือธง (Flagship Project) ในภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ อีกทั้งจะช่วยพัฒนาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ในประเทศไทยพร้อมกับพัฒนาเศรษฐกิจให้แก่พื้นที่และชุมชนใกล้เคียง

(4) หากบริษัทฯ ตีราคาที่ดินจะได้รับมาจากการเข้าทำรายการ ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และอยู่ติดทางหลวงหมายเลข 301 โดยมีทางเข้าออกทั้ง 4 ด้าน บริษัทฯ จะสามารถรับรู้มูลค่าตามบัญชีของที่ดินดังกล่าวที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นของเจ้าของภายใต้หัวข้อส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ได้จำนวน 475,780,480.29 บาท (คำนวณจากราคาประเมินที่ดินจำนวน 1,875,780,480 บาท (ค่าต่ำจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน 2 ราย) หักลบด้วยมูลค่ารายการ EBT จำนวน 1,399,999,999.71 บาท) ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นในจำนวนเดียวกัน ซึ่งจะส่งผลดีต่อบริษัทฯ ทำให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลง

นอกจากนี้ หากโครงการที่บริษัทฯ จะพัฒนาต่อไปสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับอัตราผลตอบแทนตามรายละเอียดในข้อ 2.3.1 ข้างต้น

#### 4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล มิได้เข้าร่วมประชุมและมิได้มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาอนุมัติรายการ 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 เกี่ยวกับการรายการ PP ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) พิจารณากำหนด และ/หรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ทั้งหมดดังกล่าวตามที่เหมาะสม และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับประกาศ กฎเกณฑ์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงวันจองซื้อและวันเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน 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 ดังกล่าวข้างต้น ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น และมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้ที่มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการขอ Whitewash ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง การดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) จัดเตรียมและลงนามในเอกสารคำขออนุญาตต่าง ๆ รวมทั้งเอกสารและหลักฐานอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการขอ 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 เพื่อพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งจะเป็นธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ ต่อไปได้ อีกทั้งเป็นการลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิม นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) เห็นว่าบริษัทฯ ควรออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และอนุมัติ Whitewash เนื่องจากบริษัทฯ ได้ตรวจสอบแล้วว่าบ้านไร่โฮลดิ้งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ บ้านไร่เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้ง 62 แปลงที่บริษัทฯ จะนำไปพัฒนาโครงการต่อไป และผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งสามารถดำเนินการให้บ้านไร่เข้าทำรายการ EBT และรายการ PP กับบริษัทฯ ได้จริง อีกทั้งบริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินทั้ง 62 แปลงผ่านการถือหุ้นในบ้านไร่ในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระเท่ากับ **475,780,480.29 - 500,864,550.29 บาท** หรือร้อยละ 25.36 - 26.35

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

#### 4.3 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้น

คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็นว่าการใช้เงินที่ได้จากรายการ PP มีความเป็นไปได้ โดยบริษัทฯ จะสามารถเข้าทำรายการ EBT เพื่อพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งจะเป็นธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ ต่อไปได้

#### 4.4 ความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุน และความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในกรณีที่ได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นไม่ครอบคลุมงบประมาณทั้งหมดที่ต้องใช้ในการดำเนินการตามโครงการ

คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) มีความเห็น ว่า 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 แปลงผ่านการถือหุ้นในบ้านไร่ในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระเท่ากับ **475,780,480.29 - 500,864,550.29 บาท** หรือร้อยละ 25.36 - 26.35 และจะยังมีเงินทุนหมุนเวียนซึ่งเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจที่ดำเนินงานอยู่ ณ ปัจจุบัน โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ



#### 4.5 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อันเนื่องมาจากการเพิ่มทุนและการดำเนินการตามแผนการใช้เงิน

ภายหลังจากที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash แล้ว มีความเห็นว่าการเพิ่มทุนและการดำเนินการตามแผนการใช้เงินในครั้งนี้ น่าจะไม่มีผลกระทบในเชิงลบต่อการประกอบธุรกิจ ฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าจะสามารถพัฒนาโครงการให้สำเร็จได้ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการเพิ่มทุนและการดำเนินการตามแผนการใช้เงินในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ 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 หรือคำสั่งโดยขบด้วยกฎหมายที่มีผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถนำที่ดินไปพัฒนาโครงการตามความมุ่งหมายได้) กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในเชิงลบต่อฐานะทางการเงิน และ/หรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ อาจต้องนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่น หรืออาจต้องขายหุ้นหรือที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนของบ้านไร่ โดยในกรณีเช่นว่านี้ บริษัทฯ จะดำเนินการด้วยความระมัดระวังโดยจะปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

#### 4.6 ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการขอ Whitewash

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากการขอ Whitewash โดยผู้ขอผ่อนผันมีความสมเหตุสมผลเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นในการเพิ่มทุนจดทะเบียนและประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับจากผู้ขอผ่อนผันตามเหตุผลที่กล่าวในข้อ 4. ข้างต้น

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวจะมิได้มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะและนโยบาย การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบาย หรือแผนการบริหารกิจการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ (เว้นแต่กรณีของนายสดายุ เตชะอุบล ที่จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์) และบริษัทฯ จะยังคงประกอบธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจก่อสร้าง ต่อไปตามวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยจะมีเพียงธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) เป็นธุรกิจใหม่ โดยธุรกิจใหม่ดังกล่าวอาจส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างรายได้ อย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

ทั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการขอ Whitewash ในแบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่โดยไม่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (แบบ 247-7) และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งจะจัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นต่อไปพร้อมหนังสือนัดประชุม

#### 4.7 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นไม่แตกต่างจากคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุข้างต้น

#### 5. คำรับรองของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทขอรับรองว่าคณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้แล้ว อย่างไรก็ดี หากมีการละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวอันก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากกรรมการแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด 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

(นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร