

เรื่อง ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เพิ่มเติมตามคำสั่งของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

เรียน คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
และผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

อ้างอิง 1. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการรับโอนกิจการทั้งหมด และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในกรณีที่มีนัยสำคัญ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567

2. หนังสือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ. 1/2568 เรื่อง การแจ้งคำสั่งคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดให้มีและนำส่งความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพิ่มเติม เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการลงทุนในโครงการเพื่อการพักผ่อนและนันทนาการ ลงวันที่ 3 มกราคม 2568

3. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการรับโอนกิจการทั้งหมด และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในกรณีที่มีนัยสำคัญ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568

ตามที่บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้รับหนังสือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ที่ บจ. 1/2568 ตามที่อ้างอิง บริษัท อวานการ์ด แคปิตอล จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอนำส่งความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพิ่มเติม ข้อ 1.1 ถึง 1.6 ตามเอกสารที่อ้างอิงลำดับที่ 2 และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการปรับปรุงข้อมูลเพิ่มเติมตามที่มีการเผยแพร่ตามเอกสารที่อ้างอิงถึงลำดับที่ 3 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 การได้มาของที่ดินในสวนที่จะใช้พัฒนาโครงการ การโอนเปลี่ยนมือและแบ่งแยกโฉนดย้อนหลังของที่ดินผืนนี้และที่ดิน 2 แปลงของนายสตาวุธ เตชะอุบล และบริษัท อิติพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มีผู้ถือหุ้นคือ กลุ่มเตชะอุบล) ซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่จะใช้พัฒนาโครงการแต่บริษัทฯ ไม่ได้ซื้อเข้ามา โดยให้ระบุชื่อผู้โอน ผู้รับโอน และวันที่มีการเปลี่ยนแปลงด้วย ทั้งนี้ ให้มีข้อมูลย้อนหลังไปถึงวันแรกที่บุคคลในกลุ่มเตชะอุบลหรือผู้ที่เกี่ยวข้องได้ที่ดินดังกล่าวมา

1.1.1 ที่ดินของนายสตาวุธ เตชะอุบล

บริษัทฯ ได้เริ่มเจรจากับบริษัท บ้านไร่ เตชะอุบล จำกัด (“บ้านไร่”) ในเดือนสิงหาคม 2566 ในระหว่างเจรจายนายสตาวุธ เตชะอุบล (“นายสตาวุธ”) ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบ้านไร่ ได้แจ้งความประสงค์อย่างชัดเจนตั้งแต่

แรกว่า ไม่ต้องการขายที่ดิน เนื้อที่ 18-1-31.4 ไร่ (“ที่ดิน #1”) และสิ่งปลูกสร้างในลักษณะของบ้านพักตากอากาศ ไปพร้อมกับบ้านไร่ จึงได้ดำเนินการให้บ้านไร่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดิน #1 ออกมาก่อนเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2567 และให้บ้านไร่ขายที่ดิน #1 และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่นายสตาวุธ เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2567

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

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

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

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

บริษัทฯ เห็นว่าภาระจ่ายอ้อมที่มีให้แก่ที่ดิน #1 ของนายสตาวูร์ (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ) มิได้ส่งผลกระทบต่อในเชิงลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการพัฒนาหรือการดำเนินงานของโครงการตามความมุ่งหมายของบริษัทฯ แต่อย่างไรก็ดี เนื่องจากนายสตาวูร์ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในลักษณะของบ้านพักตากอากาศ จึงมิได้มีการใช้งานถนนหรือทางเข้าออกเป็นประจำจนรบกวนการพัฒนาหรือการดำเนินงานของโครงการ ประกอบกับที่ดิน #1 จะสามารถเข้าออกได้โดยทางทิศเหนือของที่ดินเท่านั้น ด้านทิศตะวันออก ทิศตะวันตก และทิศใต้เป็นร่องน้ำขนาดใหญ่ กว้างประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร จึงเป็นการแบ่งสัดส่วนออกจากกันโดยชัดเจน และไม่เป็นการรบกวนซึ่งกันและกันระหว่างที่ดินของโครงการ และที่ดิน #1 ของนายสตาวูร์

1.1.2 ที่ดินของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

บริษัทฯ ได้เริ่มเจรจากับบ้านไร่ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2566 ครอบคลุมที่ดินของบ้านไร่จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ เท่านั้น โดย ณ ขณะนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ 30267 เนื้อที่ 5-1-81 ไร่ ซึ่งมีที่ดินแปลงอื่นของบ้านไร่ล้อมจนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ (“**ที่ดิน #2**”) มีเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลธรรมดา ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1 ราย ได้แก่ นายสุขุม ตั้งกงพานิช ซึ่งโฉนดที่ดิน ออก ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2535 และได้มีการโอนให้แก่บริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ดังนี้

ที่ดินโฉนดเลขที่	30267
เนื้อที่	5-1-81 ไร่
ผู้โอน	นายสุขุม ตั้งกงพานิช
ผู้รับโอน	บริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
วันที่โอน	วันที่ 14 พฤศจิกายน 2566

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

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

บริษัทฯ ไม่ได้นับรวมที่ดิน #1 ตามข้อ 1.1.1 และที่ดิน #2 ตามข้อ 1.1.2 ข้างต้น เนื่องจากที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว ไม่ได้รวมในการเจรจารายการ EBT ระหว่างบริษัทฯ และบ้านไร่มาตั้งแต่ต้น บริษัทฯ ไม่ได้มีความตั้งใจไม่รวมที่ดินสองแปลงดังกล่าวเพื่อหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่อย่างใด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ มิได้มีความตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์บนที่ดิน #1 และที่ดิน #2 แต่อย่างใด ตามข้อมูลของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับทราบมาตั้งแต่เริ่มแรกในการเข้าสอบถามและสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยนายสดาวุธได้แจ้งความประสงค์อย่างชัดเจนตั้งแต่แรกว่า ไม่ต้องการขายที่ดิน #1 และสิ่งปลูกสร้างในลักษณะของบ้านพักตากอากาศ ไปพร้อมกับบ้านไร่ ซึ่งบ้านไร่ได้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินดังกล่าว ซึ่งสภาพปัจจุบันของภาระจำยอมเป็นถนนทางเข้าออกที่ดิน #1 (ถนนลาดยางมะตอย) อยู่ก่อนแล้ว โดยบริษัทฯ มิได้เสียประโยชน์ และ/หรือมีภาระอื่นใดในการให้ภาระจำยอมดังกล่าวเพิ่มขึ้น หากแต่การให้ภาระจำยอมบนที่ดินดังกล่าว เป็นไปตามข้อกำหนดที่บริษัทฯ จะต้องให้ภาระจำยอมแก่ที่ดิน #1 ซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่สาธารณะ เพื่อหลีกเลี่ยงข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

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

1.2 ขนาดรายการ ทรัพย์สินใช้สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure) ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และขอให้วิเคราะห์เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดกับที่บริษัทฯ กำหนดไว้ แยกเป็นแต่ละรายการ โดยละเอียด พร้อมทั้งให้ระบุว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่แน่นอนแล้ว หรือเป็นเพียงประมาณการค่าใช้จ่าย รวมถึงอธิบายความสมเหตุสมผลและความเพียงพอของแต่ละรายการด้วย

การคำนวณขนาดรายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศ MT”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.73 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งคำนวณจากการเงินรวมที่สอบถามแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ มิได้มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ซึ่งมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจะมีจำนวนไม่เกิน 2,290,000,000.00 บาท ประกอบด้วย (ก) มูลค่าของรายการ PP เพื่อชำระเป็น

ค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท และ (ข) เงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการฯ อีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท ซึ่งประกอบด้วย (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประมาณ 123.31 ล้านบาท และ (4) ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ ประมาณ 60.00 ล้านบาท และ (5) อุปกรณ์เครื่องเล่น ประมาณ 1.10 ล้านบาท และ (6) ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมประมาณ 43.40 ล้านบาท

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

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

รวมระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี (2568-2571)	มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)				หมายเหตุ
	(ก) ค่าก่อสร้าง/ ค่าสินค้า ^{1/}	(ข) ภาษีมูลค่าเพิ่ม ของ (ก)	(ค) ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และ ดอกเบี้ยยเงินกู้ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม (ก) - (ค)	
1. ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้าง พื้นฐาน	54.51	3.81	6.00	64.32	ประมาณการและ ยังไม่ได้ชำระ
2. อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิ ทัศน์	506.67	35.47	55.73	597.87	
3. เครื่องจักรและอุปกรณ์	104.50	7.32	11.49	123.31	
รวม 1. ถึง 3.	665.68	46.60	73.22 ^{2/}	785.50	

รวมระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี (2568-2571)	มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)				หมายเหตุ
	(ก) ค่า ก่อสร้าง/ ค่าสินค้า ^{1/}	(ข) ภาษีมูลค่าเพิ่ม ของ (ก)	(ค) ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และ ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม (ก) - (ค)	
4. ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ	56.07	3.93	0.00	60.00	
5. อุปกรณ์เครื่องเล่น	1.03	0.07	0.00	1.10	
รวม 1. ถึง 5.	722.78	50.6	73.22	846.60	
6. ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่า ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่า ใบอนุญาต และสำรองสำหรับ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ				43.40 ^{4/}	ชำระแล้วบาง รายการตาม หมายเหตุ ^{3/}
รวม				890.00	

หมายเหตุ

- ^{1/} จากการถอดแบบโครงการโดยทีมงานสถาปนิกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ถอดแบบโครงการ โดยทีมงานสถาปนิกได้อ้างอิงข้อมูลจากบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ที่มา: <https://vat.or.th/บัญชีราคามาตรฐานค่าก่อสร้าง/>) และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัทฯ กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยแล้ว
- ^{2/} สามารถรองรับดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการได้บางส่วน เช่น ในกรณีที่บริษัทฯ หรือบ้านไร่กู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 400.00 ล้านบาท และทยอยเบิกเงินต้นตามวงจรถานเป็นระยะเวลา 2.5 ปี ในอัตราดอกเบี้ยจำนวนไม่เกินร้อยละ 6.52¹ ต่อปี (คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR - 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน) ดอกเบี้ยรวมจะมีจำนวนไม่เกิน 43.03 ล้านบาท ซึ่งจะยังคงอยู่ในค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) ดังกล่าวที่บริษัทฯ เห็นว่ามีความเพียงพอแล้ว ทั้งนี้ รายละเอียดของค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง มีดังต่อไปนี้

ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency)	ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ประมาณการโดยบริษัทฯ		
ไม่น้อยกว่า 30.19 ล้านบาท	ไม่เกิน 43.03 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 6.52 ² (คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR - 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน)	73.22 ล้านบาท
ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ		
ไม่น้อยกว่า 27.64 ล้านบาท	ไม่เกิน 45.58 ล้านบาท	73.22 ล้านบาท

¹ สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 6.52 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR - 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ประกาศโดยธนาคารกสิกรไทย ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2567

² โปรดดูเชิงอรรถ 1

ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency)	ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง	รวม
	อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 6.91 ³ (คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR - 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567 อ้างอิงจากรณาคกรแห่งประเทศไทย)	

3/ รายละเอียดค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ มีดังต่อไปนี้

ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	จำนวน (ล้านบาท)	หมายเหตุ
1. ค่าออกแบบ	12.18	ชำระแล้ว
2. ค่าที่ปรึกษา และค่าประเมินราคาทรัพย์สิน	10.00	ชำระแล้วส่วนใหญ่
3. ค่าสถาปนิกไทย (Local Architect)	4.00	เป็นการประมาณการและยังไม่ได้ชำระ
4. ค่าสถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ (Specialist Architect)	2.00	เป็นการประมาณการและยังไม่ได้ชำระ
5. ค่าสถาปนิกงานภูมิทัศน์ (Landscape Architect)	3.00	เป็นการประมาณการและยังไม่ได้ชำระ
6. ค่าใบอนุญาต	2.00	เป็นการประมาณการและยังไม่ได้ชำระ
7. สำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	10.22	เป็นการประมาณการและยังไม่ได้ชำระ
รวม	43.40	

อนึ่ง ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมดจำนวน 43.40 ล้านบาท ได้รวมสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น จำนวน 10.22 ล้านบาท (ในข้อ 7. ในตารางข้างต้น) ไปแล้ว

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน รวมระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี (2568-2571)	มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)	
	กรณีรวมค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง	กรณีแยกค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง
1. ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน	64.32	58.32
2. อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานภูมิทัศน์	597.87	542.14
3. เครื่องจักรและอุปกรณ์	123.31	111.82
4. ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ	60.00	60.00
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

³ สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เท่ากับร้อยละ 6.91 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR - 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทย ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน รวมระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี (2568-2571)	มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)	
	กรณีรวมค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง	กรณีแยกค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง
ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง	รวมไปแล้วในรายการ 1. ถึง 3. ข้างต้น	73.22
รวม	890.00	890.00

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนและถูกต้องตามความตั้งใจหรือแผนการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงได้พิจารณาปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลการคำนวณมูลค่าค่าใช้จ่ายในการลงทุน ตามเอกสารที่อ้างถึงลำดับที่ 3 (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4.7 การชี้แจงข้อมูลส่วนที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567 เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจแก่ผู้ถือหุ้น) ซึ่งจะพิจารณาจากกรณีแยกค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้างดังตารางข้างต้น โดยบริษัทฯ 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 บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพื่อมิให้ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นก่อนการเปิดดำเนินการ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) มีจำนวนเกินกว่า 890,000,000 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ จะหาแหล่งเงินทุนสำหรับส่วนต่างที่เหลืออีกจำนวน 490,000,000 บาท จากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือรายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ โดยในปี 2564 - 2566 และไตรมาสที่ 3 ปี 2567 บ้านไร่มีรายได้จากการขายยางพาราที่มีอยู่ทั้งหมดบนที่ดินของบ้านไร่เท่ากับ 6.23 ล้านบาท 7.23 ล้านบาท 6.31 และ 2.14 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า รายได้ที่จะได้รับจากสวนยางพาราที่มีอยู่จะมีมูลค่าโดยประมาณไม่เกิน 6.59 ล้านบาทต่อปี ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี ของรายได้ที่บ้านไร่ได้มีการดำเนินกิจการ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ

ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลการคำนวณมูลค่าค่าใช้จ่ายในการลงทุน ซึ่งพิจารณาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวน 400,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการฯ โดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการฯ มีให้เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท ตามที่บริษัทฯ ได้มีการชี้แจง โดยมูลค่าโครงการฯ ซึ่งรวมดอกเบี้ยระหว่างพัฒนาโครงการฯ แล้วเท่ากับ 2,289,999,999.71 บาท (ที่ดิน 1,399,999,999.71 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง รวมจำนวน 890,000,000.00 ล้านบาท) และขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 99.73 ซึ่งไม่เกินร้อยละ 100.00 และไม่ทำให้รายการนี้ถูกพิจารณาเข้าข่ายเป็น Backdoor Listing โดยค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการฯ และดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง สามารถแสดงรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน รวมระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี (2568-2571)	มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)		
	กรณีรวมค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง		กรณีแยกค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง
	บริษัทฯ		ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
1. ส่วนปรับปรุงที่ดินและ โครงสร้างพื้นฐาน	64.32	58.32	58.32
2. อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงาน ปรับภูมิทัศน์	597.87	542.14	542.14
3. เครื่องจักรและอุปกรณ์	123.31	111.82	111.82
4. ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ	60.00	60.00	60.00
5. อุปกรณ์เครื่องเล่น	1.10	1.10	1.10
รวม 1. ถึง 5.	846.60	773.38	773.38
6. ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่า ใบอนุญาต และสำรองสำหรับ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	43.40	43.40	43.40
ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ ระหว่างก่อสร้าง	รวมไปแล้วในรายการ 1. ถึง 3. ข้างต้น	73.22	73.22
แบ่งเป็น:			
- ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency)		30.19	27.64
- ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่าง ก่อสร้าง		<u>43.03</u>	<u>45.58</u>
รวม	890.00	890.00	890.00

ทั้งนี้ การคำนวณดังกล่าวเป็นไปตามข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาปรับปรุงข้อมูลให้สะท้อนข้อเท็จจริง มีความชัดเจนและถูกต้องตามความตั้งใจหรือแผนการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัทฯ ตามที่บริษัทฯ ได้มีการชี้แจงและไม่ก่อให้เกิดความสับสนแก่ผู้ถือหุ้น โดยการนำมูลค่าค่าใช้จ่ายในการลงทุนทั้งสิ้น 890.00 ล้านบาท รวมกับดอกเบี้ยจากการกู้เพื่อพัฒนาโครงการฯ จำนวน 45.58 ล้านบาท จะทำให้การคำนวณขนาดรายการเกิดความซ้ำซ้อน เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้างจำนวนรวมทั้งสิ้น 73.22 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาว่าค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง นั้นสามารถรองรับ

ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการได้เพียงพอ จากการที่บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อสร้างบางส่วนเองและดูแลควบคุมการก่อสร้างในโครงการนี้โดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ เพื่อสะดวกต่อการควบคุมคุณภาพและกระบวนการทำงานได้อย่างใกล้ชิด ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนหรือแก้ไขปัญหาได้อย่างรวดเร็ว ในขณะเดียวกัน งานก่อสร้างจะเป็นการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างแบบ Lump Sum Turnkey เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายและระยะเวลาก่อสร้างให้อยู่ในงบประมาณที่กำหนด ซึ่งในกรณีที่บริษัทฯ หรือบ้านไร่กู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 400.00 ล้านบาท และทยอยเบิกเงินต้นตามงวดงานเป็นระยะเวลา 2.5 ปี ในอัตราดอกเบี้ยจำนวนไม่เกินร้อยละ 6.91 ต่อปี (คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR - 0.75%) ซึ่งบริษัทฯ จะมีดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างจำนวน 45.58 ล้านบาท และค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) อีกจำนวน 27.64 ล้านบาท

ทั้งนี้ การคำนวณอัตราดอกเบี้ยของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เท่ากับร้อยละ 6.91 อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567 ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ที่บริษัทฯ ใช้ในการคำนวณอัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง ซึ่งเท่ากับร้อยละ 6.52 เนื่องด้วยบริษัทฯ ยังไม่ได้เงื่อนไขเงินกู้ยืมเป็นที่ยืนยันกับธนาคาร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาใช้อัตราดอกเบี้ยค่าสูง ซึ่งเป็นไปตามหลักการคำนวณแบบอนุรักษ์นิยม (Conservative basis) อย่างไรก็ตาม ความแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว มิได้ส่งผลกระทบต่อมูลค่าการลงทุนของโครงการฯ หากแต่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง และค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) ดังตารางข้างต้น

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

1.3.1 การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในวันที่ 28 ตุลาคม 2567

ข้อจำกัดในการคำนวณขนาดรายการโดยรวมที่ดิน 2 แปลง (ที่ดิน #1 และที่ดิน #2)

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

นอกจากนี้ การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ด้วยวิธีคำนวณมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ที่ได้ขนาดรายการสูงสุด มาจากค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ของที่ดินจำนวน 62 แปลง จำนวน 1,399,999,999.71 บาท (โปรดดูแถวที่ (1) ในตารางถัดไป) ซึ่งเป็นราคาที่เจรจาต่อรองระหว่างบริษัทฯ และบ้านไร่ โดยเป็นราคาที่มีส่วนลดถึงร้อยละ 25.36 และร้อยละ 26.35 จากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ซึ่งเท่ากับ 1,875,780,480 และ 1,900,864,550 บาท ตามลำดับ (โปรดดูแถวที่ (2) ในตารางถัดไป) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีข้อจำกัดจากความไม่แน่นอนเนื่องจากเจ้าของที่ดินดังกล่าวไม่ประสงค์ที่จะขาย ในการพิจารณาค่าตอบแทนของการเข้าทำรายการ EBT ของที่ดินจำนวน 64 แปลง โดยรวมที่ดิน

#1 และที่ดิน #2 เนื่องจาก (ก) บริษัทฯ อาจจะไม่ชำระค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ได้เป็นจำนวน 1,399,999,999.71 บาท เท่าเดิม เช่นเดียวกับที่เคยชำระค่าตอบแทนได้ส่วนลดจำนวนสูงมาก่อนแล้ว หรือ (ข) บริษัทฯ อาจจะต้องจ่ายค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT สูงกว่าจำนวน 1,399,999,999.71 บาทก็เป็นได้ สำหรับที่ดิน 2 แปลงที่เพิ่มขึ้น

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

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

อย่างไรก็ตาม ในกรณีการคำนวณขนาดรายการโดยไม่รวมที่ดิน #1 และที่ดิน #2 หากแต่พิจารณากรณีใช้สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุนตามข้อ 1.2 ที่คำนวณโดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ตามการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พบว่า ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.73 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมทั้งสองงวดแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ มิได้มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

1.3.2 การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ร้องขอให้มีการเปิดเผยเพิ่มเติมโดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2567

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

ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	จำนวนจากงบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ^{1/} (ตามแนวทางปฏิบัติปกติ)	จำนวนจากงบการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ^{2/} (ตามที่มีการเปิดเผยเพิ่มเติม)
การคำนวณของบริษัทฯ		
ที่ดิน 62 แปลง (ใช้เงินกู้บางส่วน)	99.73	107.48
ที่ดิน 62 แปลง (ใช้เงินกู้เต็มจำนวน)	101.84	109.75
ที่ดิน 64 แปลง ที่ให้มีการเปิดเผยเพิ่มเติม ^{3/}	99.94	107.70
ที่ดิน 64 แปลง ที่ให้มีการเปิดเผยเพิ่มเติม ^{3/} (ใช้เงินกู้เต็มจำนวน)	102.05	109.98
การคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ		
ที่ดิน 62 แปลง (ใช้เงินกู้บางส่วน)	99.73	107.48
ที่ดิน 62 แปลง (ใช้เงินกู้เต็มจำนวน)	101.97	109.89
ที่ดิน 64 แปลง ที่ให้มีการเปิดเผยเพิ่มเติม ^{3/}	99.94	107.70
ที่ดิน 64 แปลง ที่ให้มีการเปิดเผยเพิ่มเติม ^{3/} (ใช้เงินกู้เต็มจำนวน)	102.17	110.11

หมายเหตุ:

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

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

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

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

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

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาไม่ใช้ราคาจากที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย เนื่องจากราคาประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเป็นราคาเหมา รวมทั้ง 62 แปลง ออกมาเป็นค่าเฉลี่ยแค่ 1 ค่า ซึ่งรวมทั้งที่ดินที่ติดทางหลวงหมายเลข 331 ที่ดินที่ติดถนนรองอีก 3 ด้านของที่ดิน และที่ดินที่อยู่ด้านใน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า การใช้ราคาประเมินเฉลี่ย (เหมารวม 62 แปลง) ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระไม่เหมาะสมสำหรับที่ดิน #1 และ ที่ดิน #2 ที่อยู่ด้านใน และไม่ติดถนนสาธารณะใดๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเลือกใช้ราคาประเมินราชการที่กำหนดไว้เป็นรายแปลง

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

ดังนั้น ขนาดรายการตามการคำนวณของบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในกรณีบริษัทฯ ใช้เงินกู้เพียงบางส่วนจำนวนไม่เกิน 400,000,000.00 บาท ซึ่งมีขนาดรายการไม่เกินกว่าร้อยละ 100.00 ตามที่บริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการบริหารโครงการฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและควบคุมต้นทุนของโครงการให้ไม่ส่งผลให้ขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 100.00 โดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในวันที่ 28 ตุลาคม 2567 ตามการคำนวณข้างต้น

1.4 Dilution effect ของผู้ถือหุ้นและการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุม เนื่องจากบริษัทเปิดเผยเรื่องแหล่งเงินทุน ที่ใช้พัฒนาโครงการ โดยเปลี่ยนจากเงินกู้ทั้งจำนวนเป็นเงินทุนที่ไม่มีดอกเบี้ยบางส่วน เช่น การเพิ่มทุนบางส่วน

หากในอนาคตบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ ในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่ใช่การออกหุ้นเพิ่มทุน เช่น การใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือการใช้รายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ โดยในปี 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 3 ปี 2567 บ้านไร่มีรายได้จากการขายยางพาราที่มีอยู่ทั้งหมดบนที่ดินของบ้านไร่เท่ากับ 6.23 ล้านบาท 7.23 ล้านบาท 6.31 และ 2.14 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า รายได้ที่จะได้รับจากสวนยางพาราที่มีอยู่จะมีมูลค่าโดยประมาณไม่เกิน 6.59 ล้านบาทต่อปี ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี ของรายได้ที่บ้านไร่ได้มีการดำเนินการ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ ได้อย่างเพียงพอ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ EBT โดยจะต้องระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จะไม่ส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control dilution) ที่ผู้ถือหุ้นมีการใช้สิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม อย่างไรก็ตาม จะมีความไม่แน่นอนในส่วนของเงินทุนที่จะได้รับ

นอกจากนี้ หากบริษัทฯ ระดมทุนผ่านการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่นักลงทุนที่มีศักยภาพทางการเงิน จะส่งผลให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาโดยคำนวณผลกระทบที่สูงสุดที่อาจเกิดขึ้นได้ โดยบริษัทฯ มีแผนจะใช้แหล่งเงินทุนจากกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท หากบริษัทฯ จะต้องหาแหล่งเงินทุนสำหรับส่วนต่างที่เหลืออีกจำนวนสูงสุด 490,000,000 บาท ตามหนังสือที่อ้างถึงลำดับที่ 3 (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4.7 การชี้แจงข้อมูลส่วนที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567 เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจแก่ผู้ถือหุ้น) โดยกำหนดให้มีสมมติฐานว่าบริษัทฯ จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดจำนวน 3,769,230,770 หุ้น ราคาเสนอขายเท่ากับ 0.13 บาท ซึ่งเท่ากับราคาเสนอขายหุ้นในการเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ ดังนั้น หากพิจารณาตามการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังที่กล่าวตามข้างต้นแล้ว พบว่า ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง รายละเอียดแสดงดังต่อไปนี้

Control Dilution	$= \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)} / (\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)})$ $= 10,769,230,767 + 3,769,230,770 / 11,127,560,038 + 10,769,230,767 + 3,769,230,770$
-------------------------	--

	= ร้อยละ 56.64																																																																																																				
Price Dilution	<p>ไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP หุ้นละ 0.13 บาท โดยเป็นราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567) ซึ่งเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>วันที่</th> <th>ปริมาณการซื้อขาย (หุ้น)</th> <th>มูลค่าการซื้อขาย (ล้านบาท)</th> <th>ราคาเฉลี่ย (บาทต่อหุ้น)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>25 ต.ค. 2567</td><td>2,547,505</td><td>306.01</td><td>0.1201</td></tr> <tr><td>2</td><td>24 ต.ค. 2567</td><td>1,291,606</td><td>155.45</td><td>0.1204</td></tr> <tr><td>3</td><td>22 ต.ค. 2567</td><td>27,644,853</td><td>3331.5</td><td>0.1205</td></tr> <tr><td>4</td><td>21 ต.ค. 2567</td><td>5,281,500</td><td>663.71</td><td>0.1257</td></tr> <tr><td>5</td><td>18 ต.ค. 2567</td><td>36,351,178</td><td>4,726.69</td><td>0.1300</td></tr> <tr><td>6</td><td>17 ต.ค. 2567</td><td>64,332,967</td><td>8,370.41</td><td>0.1301</td></tr> <tr><td>7</td><td>16 ต.ค. 2567</td><td>4,324,126</td><td>549.90</td><td>0.1272</td></tr> <tr><td>8</td><td>15 ต.ค. 2567</td><td>1,566,657</td><td>195.80</td><td>0.1250</td></tr> <tr><td>9</td><td>11 ต.ค. 2567</td><td>2,455,211</td><td>310.81</td><td>0.1266</td></tr> <tr><td>10</td><td>10 ต.ค. 2567</td><td>1,413,225</td><td>176.57</td><td>0.1249</td></tr> <tr><td>11</td><td>09 ต.ค. 2567</td><td>118,266,493</td><td>14,608.78</td><td>0.1235</td></tr> <tr><td>12</td><td>08 ต.ค. 2567</td><td>20,906,216</td><td>2,510.19</td><td>0.1201</td></tr> <tr><td>13</td><td>07 ต.ค. 2567</td><td>11,446,405</td><td>1,373.73</td><td>0.1200</td></tr> <tr><td>14</td><td>04 ต.ค. 2567</td><td>4,588,520</td><td>559.14</td><td>0.1219</td></tr> <tr><td>15</td><td>03 ต.ค. 2567</td><td>2,051,575</td><td>248.48</td><td>0.1211</td></tr> <tr> <td colspan="2">รวม</td> <td>304,468,037</td> <td>38,087.17</td> <td>0.1251</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ</td> <td>0.1251</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ร้อยละ 90 ของราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ</td> <td>0.1126</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ราคาเสนอขาย</td> <td>0.13</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	วันที่	ปริมาณการซื้อขาย (หุ้น)	มูลค่าการซื้อขาย (ล้านบาท)	ราคาเฉลี่ย (บาทต่อหุ้น)	1	25 ต.ค. 2567	2,547,505	306.01	0.1201	2	24 ต.ค. 2567	1,291,606	155.45	0.1204	3	22 ต.ค. 2567	27,644,853	3331.5	0.1205	4	21 ต.ค. 2567	5,281,500	663.71	0.1257	5	18 ต.ค. 2567	36,351,178	4,726.69	0.1300	6	17 ต.ค. 2567	64,332,967	8,370.41	0.1301	7	16 ต.ค. 2567	4,324,126	549.90	0.1272	8	15 ต.ค. 2567	1,566,657	195.80	0.1250	9	11 ต.ค. 2567	2,455,211	310.81	0.1266	10	10 ต.ค. 2567	1,413,225	176.57	0.1249	11	09 ต.ค. 2567	118,266,493	14,608.78	0.1235	12	08 ต.ค. 2567	20,906,216	2,510.19	0.1201	13	07 ต.ค. 2567	11,446,405	1,373.73	0.1200	14	04 ต.ค. 2567	4,588,520	559.14	0.1219	15	03 ต.ค. 2567	2,051,575	248.48	0.1211	รวม		304,468,037	38,087.17	0.1251	ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ				0.1251	ร้อยละ 90 ของราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ				0.1126	ราคาเสนอขาย				0.13
ลำดับ	วันที่	ปริมาณการซื้อขาย (หุ้น)	มูลค่าการซื้อขาย (ล้านบาท)	ราคาเฉลี่ย (บาทต่อหุ้น)																																																																																																	
1	25 ต.ค. 2567	2,547,505	306.01	0.1201																																																																																																	
2	24 ต.ค. 2567	1,291,606	155.45	0.1204																																																																																																	
3	22 ต.ค. 2567	27,644,853	3331.5	0.1205																																																																																																	
4	21 ต.ค. 2567	5,281,500	663.71	0.1257																																																																																																	
5	18 ต.ค. 2567	36,351,178	4,726.69	0.1300																																																																																																	
6	17 ต.ค. 2567	64,332,967	8,370.41	0.1301																																																																																																	
7	16 ต.ค. 2567	4,324,126	549.90	0.1272																																																																																																	
8	15 ต.ค. 2567	1,566,657	195.80	0.1250																																																																																																	
9	11 ต.ค. 2567	2,455,211	310.81	0.1266																																																																																																	
10	10 ต.ค. 2567	1,413,225	176.57	0.1249																																																																																																	
11	09 ต.ค. 2567	118,266,493	14,608.78	0.1235																																																																																																	
12	08 ต.ค. 2567	20,906,216	2,510.19	0.1201																																																																																																	
13	07 ต.ค. 2567	11,446,405	1,373.73	0.1200																																																																																																	
14	04 ต.ค. 2567	4,588,520	559.14	0.1219																																																																																																	
15	03 ต.ค. 2567	2,051,575	248.48	0.1211																																																																																																	
รวม		304,468,037	38,087.17	0.1251																																																																																																	
ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ				0.1251																																																																																																	
ร้อยละ 90 ของราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ				0.1126																																																																																																	
ราคาเสนอขาย				0.13																																																																																																	
Earnings Per Share Dilution	<p>ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ เท่ากับ (691.74) ล้านบาท อ้างอิงกำไร (ขาดทุน) 4 ไตรมาสล่าสุด ตามงบการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2567</p>																																																																																																				

ภายหลังการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการเพิ่มทุนบางส่วนผ่านการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในจำนวนสูงสุด 490,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบสูงสุดจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) เท่ากับร้อยละ 56.64 อย่างไรก็ตาม การคำนวณผลกระทบที่เกิดขึ้นอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาผลกระทบที่สูงสุดที่อาจเกิดขึ้นได้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนได้โดยวิธีอื่น ๆ

1.5 ผลกระทบและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับผู้ลงทุน หากรายการนี้จัดเป็น Backdoor Listing ที่จะต้องมีการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่

ในกรณีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่ารายการนี้จัดเป็น Backdoor Listing ที่จะต้องมีการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ จะมีหน้าที่ในการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ดังนี้

- 1) ขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่กับตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยการรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนโดยไม่ชักช้า และในการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่ดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องมีการปรึกษาทางการเงินตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดเป็นผู้ร่วมจัดทำคำขอด้วย
- 2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการตามหลักเกณฑ์ตามหมวด 5 ของประกาศ บจ/ป 22-01 โดยไม่ชักช้า
- 3) หลังจากที่มีการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามข้อ 20 ของประกาศ บจ/ป 22-01 แล้ว บริษัทฯ จะต้องมีความปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยการรับหลักทรัพย์จดทะเบียน ยกเว้น คุณสมบัติในเรื่องการกระจายการถือหุ้นและผลการดำเนินงาน โดยบริษัทฯ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ก. กระจายการถือหุ้นโดยต้องมีจำนวนผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อยไม่น้อยกว่า 150 ราย และผู้ถือหุ้นดังกล่าวต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ
 - ข. มีผลการดำเนินงานตามเกณฑ์กำไร (Profit Test)

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

- 4) เมื่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับทราบผลการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามข้อ 23 ของประกาศ บจ/ป 22-01 แล้ว และตลาดหลักทรัพย์ฯ พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ก. สั่งห้ามบุคคลดังต่อไปนี้นำหุ้นของตนออกขายตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยการรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการห้ามผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องขายหุ้นและหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดโดยอนุโลม

กล่าวคือ (1) ผู้มีส่วนร่วมในการบริหารของกิจการที่ได้มา หรือผู้มีส่วนร่วมในการบริหารที่เป็นเจ้าของเดิมของหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ ได้มา และ (2) ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ในกรณีทีบุคคลตาม (1) มีจำนวนหุ้น รวมกันต่ำกว่าจำนวนที่กำหนดไว้

- ข. จัดให้มีการประชุมเพื่อนำเสนอและชี้แจงข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด อย่างน้อย 1 ครั้ง ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ ในกรณีที่การเข้าทำรายการเข้าขายถูกพิจารณาเป็น Backdoor Listing นั้น บริษัทฯ จะมีหน้าที่ในการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดข้างต้น และต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการเสมือนเป็นการพิจารณาค่าขอได้รับหลักทรัพย์ใหม่จากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง ต้องขออนุมัติผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาคุณสมบัติของบริษัทฯ แล้ว พบว่า บริษัทฯ มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามเกณฑ์กำไร (Profit Test) ที่กำหนด เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 3 ปี 2567 อีกทั้ง บ้านไร่โฮลดิ้งได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 ซึ่งยังมีได้มีผลการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่จะไม่ถูกพิจารณาว่าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ และ/หรือไม่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจพิจารณาขึ้นเครื่องหมาย SP และอาจนำไปสู่การเพิกถอนได้หากถูกขึ้นเครื่องหมาย SP ต่อเนื่องกันต่อเนื่องกันเป็นระยะเวลาเกินกว่า 2 ปี ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต้องถือหุ้นที่ไม่มีสภาพคล่องจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในอนาคต

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารโครงการฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและควบคุมต้นทุนของโครงการให้ไม่ส่งผลให้ขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 100.00 โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อสร้างบางส่วนเองและดูแลควบคุมการก่อสร้างในโครงการนี้โดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ เพื่อสะดวกต่อการควบคุมคุณภาพและกระบวนการทำงานได้อย่างใกล้ชิด ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนหรือแก้ไขปัญหาได้อย่างรวดเร็ว ในขณะเดียวกัน งานก่อสร้างจะเป็นการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างแบบ Lump Sum Turnkey เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายและระยะเวลาก่อสร้างให้อยู่ในงบประมาณที่กำหนด โดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการไม่เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท และจะรายงานความคืบหน้าในการใช้เงินพัฒนาโครงการให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านช่องทางเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาส และ/หรือประจำปีเพื่อมิให้ถูกพิจารณาเป็น Backdoor Listing ที่จะต้องมีการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่

1.6 ข้อมูลอื่นใดที่จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นในการพิจารณาออกเสียงลงคะแนนเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว

เนื่องด้วยตามหนังสือที่อ้างถึงลำดับที่ 1 อาจมีข้อมูลบางส่วนอาจทำให้เกิดความไม่ชัดเจนหรือการตีความที่อาจไม่ตรงกับความตั้งใจหรือแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ในบางประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและแผนการลงทุนของบริษัทฯ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนและการตีความข้อมูลที่ถูกต้องแก่ผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาปรับปรุงข้อมูล และชี้แจงเพิ่มเติม ดังที่ได้อ้างอิงรายละเอียดในแต่ละหัวข้อข้างต้น และตามหนังสือที่อ้างถึงลำดับที่ 3

ทั้งนี้ การปรับปรุงข้อมูลบางส่วนของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลสะท้อนข้อเท็จจริงชัดเจนและถูกต้องตามความตั้งใจหรือแผนการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัทฯ ตามที่บริษัทฯ ได้มีการชี้แจง และไม่ก่อให้เกิดความสับสนแก่ผู้ถือหุ้น โดยมีสาระสำคัญในรายละเอียด ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่ายังมีข้อมูลที่ไม่ชัดเจนเพียงพอต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น โดยรายการดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็น Backdoor Listing ที่ต้องยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณาว่า หลังรับโอนกิจการแล้วบริษัทฯ ยังมีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนหรือไม่ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้นหรือต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน เพื่อเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของผู้ลงทุน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็น Backdoor Listing ในกรณีที่บริษัทฯ ใช้เงินกู้จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ซึ่งการคำนวณขนาดรายการ มีขนาดรายการไม่เกินกว่าร้อยละ 100.00 โดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในวันที่ 28 ตุลาคม 2567

อนึ่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแล้วว่าโครงการฯ ยังมีความสามารถในการปรับปรุงการออกแบบ (Redesign, Rescale, Reprocess) ให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของผู้บริหาร โดยไม่กระทบต่อมูลค่าเงินลงทุนของโครงการฯ ในขณะที่ยังสามารถคงคุณภาพของโครงการฯ ในระดับพรีเมียมและความสามารถในการให้บริการและดำเนินงานของโครงการฯ เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่ประมาณการไว้มีความเพียงพอแล้ว และโครงการฯ ส่วนใหญ่เป็น Landscape ที่มีความยืดหยุ่นในการปรับปรุงการออกแบบ ซึ่งแตกต่างจากการก่อสร้างที่เป็นลักษณะ Hardscape หรือโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ที่มีข้อจำกัดในการปรับปรุงการออกแบบ ประกอบกับการใช้ Lump Sum Turnkey ซึ่งเป็นแนวทางในการดำเนินโครงการฯ ที่ช่วยให้ต้นทุนมีความแน่นอนมากขึ้นจากการโอนความเสี่ยงด้านความไม่แน่นอนของต้นทุนไปให้แก่ผู้รับเหมาโครงการฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาและมีความเห็นว่า อยู่ในวิสัยที่บริษัทฯ จะสามารถดำเนินการบริหารจัดการและควบคุมมูลค่าโครงการฯ ได้ ประกอบกับคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการมิให้เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท และจะรายงานความคืบหน้าในการใช้เงินพัฒนาโครงการให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านช่องทางเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาส และ/หรือประจำปี

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการอนุมัติการเข้าทำรายการ เท่านั้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและความคิดเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในแง่มุมต่าง ๆ รวมถึงพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อเสีย ปัจจัยความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจด้วยความรอบคอบ อนึ่ง การตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละท่านเป็นสำคัญ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด



(นางสาวจิริฐา คุณวัฒนาพร)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน



(นายวรวิทย์ วัสสานนท์)

กรรมการผู้จัดการ