

ที่ TRITN-SET 005/2568

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568

เรื่อง การชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงทุนโครงการ The Haven

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เลขที่ TRITN-SET 003/2568 ลงวันที่ 13 มกราคม 2568 ที่ได้เผยแพร่ข้อมูลผ่านระบบเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ไปแล้ว

ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้มีหนังสือเลขที่ บจ. 13/2568 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568 ถึงบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เกี่ยวกับกรณีที่บริษัทฯ ได้แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทอนุมัติการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ในวันที่ 3 มีนาคม 2568 เพื่อขออนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท บ้านไร่ เตะชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (“บ้านไร่โฮลดิ้ง”) ในราคา 1,400 ล้านบาท เพื่อนำที่ดินที่ได้จากการรับโอนกิจการดังกล่าวมาพัฒนาเป็นโครงการ The Haven ดังความละเอียดตามหนังสือที่อ้างถึง โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้บริษัทฯ ชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมและเผยแพร่ข้อมูลผ่านระบบเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 ดังนี้

1. แผนการเพิ่มทุนที่ชัดเจน

ตามที่บริษัทฯ ได้ชี้แจงว่า แหล่งที่มาของเงินทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ 890 ล้านบาท บริษัทฯ จะกู้ยืมเงินบางส่วน และส่วนที่เหลืออีก 490 ล้านบาท จะมาจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด (“การเพิ่มทุน”) นั้น

เนื่องจากหากมีการเพิ่มทุนตามที่บริษัทฯ ชี้แจงจะกระทบต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และอาจส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุม ตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงขอให้บริษัทฯ ชี้แจงแผนการเพิ่มทุนดังกล่าวให้ชัดเจนว่าจะมีแผนการดำเนินการอย่างไร และหากดำเนินการตามแผนดังกล่าวแล้วจะเกิดผลกระทบด้าน Price Dilution และ Control Dilution จากแผนดังกล่าวเป็นสัดส่วนเท่าไร รวมทั้งให้ชี้แจงผลกระทบต่ออำนาจควบคุมหากมีสัดส่วน Control Dilution เกินกว่าร้อยละ 50 ด้วย

2. การได้ที่ดินในราคาต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

ตามที่บริษัทฯ แจ้งว่าจะชำระค่าตอบแทนสำหรับค่าที่ดินที่ซื้อให้กับบ้านไร่โฮลดิ้งซึ่งเป็นผู้ขายด้วยการออกหุ้นเพิ่มทุนมูลค่ารวม 1,400 ล้านบาท โดยเป็นราคาที่ตกลงกันไว้แล้ว อย่างไรก็ตามก็ตีราคาดังกล่าวต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 25 ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงในราคาดังกล่าวแม้เพียงเล็กน้อยก็ย่อมจะมีผลต่อขนาดของรายการตามเกณฑ์ได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ได้

TRITON

ตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงขอให้บริษัทฯ ชี้แจงเหตุผลและที่มาที่บริษัทฯ สามารถเจรจาตกลงซื้อที่ดินได้ในราคาดังกล่าว และขอทราบขนาดรายการหากต้องใช้มูลค่าตามราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน 2 ราย รวมทั้งมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะทำให้มั่นใจว่าการทำรายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม ทั้งนี้ นอกจากส่วนลดราคาที่ดินแล้วยังมีข้อตกลงหรือเงื่อนไขอื่นใดระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายรวมถึงผลประโยชน์ใด ๆ ที่ผู้ขายจะได้รับหรือที่บริษัทฯ จะให้ในอนาคตอีกหรือไม่อย่างไร ไม่ว่าจะเป็นลายลักษณ์อักษร หรือไม่เป็นลายลักษณ์อักษร

สืบเนื่องจากประเด็นดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ขอชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมดังนี้

1. แผนการเพิ่มทุนที่ชัดเจน

บริษัทฯ ขอเรียนให้ทราบว่า หากบริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ ในขณะนั้น ๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นและผู้ถือหุ้นเดิมใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิทุกราย จะไม่ก่อให้เกิดการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) หรือการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ใดๆ ก็ได้ ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข่าวเกี่ยวกับโครงการ The Haven ผ่านระบบเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ นั้น บริษัทฯ ได้หารือกับนักลงทุนที่มีศักยภาพอื่น ๆ (ซึ่งมิใช่บุคคลที่จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายหลังจากที่รายการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัทบ้านไร่โฮลดิ้ง (“รายการ EBT”) เสร็จสมบูรณ์ ซึ่งได้แก่ นายสตาเวเตชอุบล นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล และนายทรงชัย อัจฉริยะหรือรัชชัย (รวมเรียกว่า “ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้ง”) ที่ให้ความสนใจในการเข้าลงทุนในบริษัทฯ เนื่องจากเล็งเห็นถึงศักยภาพของโครงการ The Haven โดยจากการหารือในเบื้องต้น นักลงทุนรายดังกล่าวได้แสดงความสนใจที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในฐานะบุคคลในวงจำกัดต่อไปภายหลังจากที่รายการ EBT เสร็จสมบูรณ์แล้ว และบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถระดมทุนส่วนที่เหลืออีกจำนวน 490 ล้านบาทจากนักลงทุนรายดังกล่าวได้เต็มจำนวนและคาดว่าจะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดรายดังกล่าวในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 หรือในการประชุมวิสามัญที่อาจมีการจัดขึ้นก่อนหน้านั้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการอื่น ๆ (หากมี) เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะเริ่มต้นพัฒนาโครงการโดยเร็วภายหลังจากที่ได้รับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดย ณ วันที่ของหนังสือฉบับนี้ บริษัทฯ ได้เข้าติดต่อและเจรจาเพื่อขอเงินทุนสนับสนุนจากสถาบันการเงินจำนวน 2 แห่งแล้ว โดยสถาบันการเงินทั้ง 2 แห่งให้ความสนใจต่อโครงการ The Haven เป็นอย่างยิ่ง และบริษัทฯ คาดว่าภายหลังจากที่รายการ EBT เสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินดังกล่าวเพื่อให้บริษัทฯ สามารถเบิกใช้เงินกู้ได้โดยเร็วที่สุดต่อไป ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดรายดังกล่าว (“รายการ PP ในอนาคต”) จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นดังนี้

1.1 การลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution)

บริษัทฯ คาดว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามรายการ PP ในอนาคตจะอยู่ในช่วงของราคาตลาดตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) โดยอาจมีส่วนลดไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาตลาดในขณะนั้น ๆ ดังนั้น หากบริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามราคาตลาดในขณะนั้น ๆ โดยไม่มีส่วนลด จะไม่ทำให้เกิดการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) แต่อย่างใด หรือหากบริษัทฯ กำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยมีส่วนลดสูงสุดไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาตลาดในขณะนั้น ๆ จะทำให้เกิดการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) สูงสุดไม่เกินร้อยละ 1.83

1.2 การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

ภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามรายการ PP ในอนาคตจำนวน 4,900,000,000 หุ้นในราคาเสนอขายจำนวน 0.10 บาทต่อหุ้น (อ้างอิงจากราคาปิดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568) กรณีดังกล่าวจะก่อให้เกิดการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{Control Dilution} &= \frac{\text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน}}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วภายหลังรายการ EBT} + \text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน}} \\ &= \frac{4,900,000,000}{21,896,790,805 + 4,900,000,000} \\ &= \text{ร้อยละ 18.29} \end{aligned}$$

เนื่องจากบุคคลในวงจำกัดตามรายการ PP ในอนาคตจะมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 18.29 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากรายการ PP ในอนาคต¹ เท่านั้น จึงไม่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

ทั้งนี้ โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทฯ ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ EBT และหลังรายการ PP ในอนาคตจำนวน 4,900,000,000 หุ้น เป็นดังนี้

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ ^{1/} 28 ตุลาคม 2567		หลังการเข้าทำรายการ ^{2/} (หลังรายการ EBT)		หลังการเข้าทำรายการ ^{3/} (หลังรายการ PP ในอนาคต)		หลังการเข้าทำรายการ ^{4/} (หลังการแปลงสภาพของ CDs และ TRITN-W7)	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นายสตาวู เตชะอุบล	0	0	5,472,211,991	24.99	5,472,211,991	20.42	5,472,211,991	20.32
2	บุคคลในวงจำกัดตาม รายการ PP ในอนาคต	0	0	0	0	4,900,000,000	18.29	4,900,000,000	18.19
3	นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล	1,704,100,100	15.31	4,698,066,233	21.46	4,698,066,233	17.53	4,698,066,233	17.44
4	นายทรงชัย อัจฉริยทรัพย์ชัย	0	0	2,303,052,643	10.52	2,303,052,643	8.59	2,303,052,643	8.55
5	นายภสุ วชิรพงศ์ ^{5/}	770,000,000	6.92	770,000,000	3.52	770,000,000	2.87	770,000,000	2.86
6	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	8,653,459,938	77.77	8,653,459,938	39.52	8,653,459,938	32.29	8,790,124,938	32.64
	รวม	11,127,560,038	100.00	21,896,790,805	100.00	26,796,790,805	100.00	26,933,455,805	100.00

หมายเหตุ

^{1/} จำนวนจากหุ้นชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567

^{2/} จำนวนจากหุ้นชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดเสร็จสิ้น และภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามรายการ EBT แต่ยังมีได้มีการใช้สิทธิแปลงสภาพใด ๆ ตาม CDs และ TRITN-W7 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567

1 หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.19 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามรายการ EBT ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัดจำนวน 4,900,000,000 หุ้น 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

- 3/ สมมติฐานว่าบริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามรายการ PP ในอนาคตจำนวน 4,900,000,000 หุ้นในราคาเสนอขายจำนวน 0.10 บาทต่อหุ้น (อ้างอิงจากราคาปิดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568)
- 4/ คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไรโฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับการรับโอนกิจการทั้งหมดเสร็จสิ้น และภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามรายการ EBT และรายการ PP ในอนาคต และภายหลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม CDs และ TRITN-W7 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 โดยมีสมมติฐานว่าผู้ถือ CDs ทุกรายใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นที่อัตรา 4,000 หุ้นต่อ 1 CDs และใช้สิทธิ TRITN-W7 ในการซื้อหุ้นทั้งจำนวน
- 5/ เป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหุยส์ เตชะอุบล

2. การได้ที่ดินในราคาต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

บริษัทฯ ขอเรียนให้ทราบว่า บริษัทฯ ได้เจรจาต่อรองกับบ้านไรโฮลดิ้งจนได้ราคาในการทำรายการ EBT ในจำนวนไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท (ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินจำนวน 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วัตถุประสงค์สาธารณะ) ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ หรือคิดเป็นส่วนลดจากราคาประเมินเท่ากับร้อยละ 25.36 และร้อยละ 26.35 ตามลำดับ) และกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนหุ้นละ 0.13 บาท ซึ่งมาจากการเจรจาต่อรองและตกลงระหว่างบริษัทฯ กับบ้านไรโฮลดิ้งเช่นกัน โดยมีสาเหตุหลักที่บ้านไรโฮลดิ้งให้ส่วนลดดังกล่าวกับบริษัทฯ มาจากความสัมพันธ์ที่ดีของนางสาวหุยส์ เตชะอุบล กับนายสตาเวธ เตชะอุบล จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีความสามารถในการเจรจาต่อรองจนได้ราคาอันเป็นที่พอใจและคุ้มค่าต่อบริษัทฯ อย่างมาก

สำหรับกรณีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอทราบขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หากต้องคำนวณโดยใช้มูลค่าตามราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน 2 ราย แทนการคำนวณโดยใช้มูลค่าสิ่งตอบแทนจำนวนไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาทนั้น บริษัทฯ ขอเน้นว่า การคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามที่บริษัทฯ ระบุในหนังสือที่อ้างถึง เป็นการคำนวณขนาดของรายการที่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ MT”) กำหนดแล้ว อย่างไรก็ดี เนื่องจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอทราบขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หากต้องคำนวณโดยใช้มูลค่าตามราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน 2 ราย ซึ่งเป็นการเปิดเผยเพิ่มเติมเกินกว่าหลักเกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามที่ประกาศ MT กำหนด บริษัทฯ จึงขอเปิดเผยขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในกรณีดังกล่าวเพื่อทราบตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอ ดังนี้

การคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามที่หลักเกณฑ์ในประกาศ MT กำหนด			
หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่ารวมของ สิ่งตอบแทน	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน x 100 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	$2,290.00^{1/} \times 100$ $2,296.12^{2/}$	99.73
การคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอ			
หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่ารวมของ สิ่งตอบแทน	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน x 100 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	$2,778.32^{3/} \times 100$ $2,296.12^{2/}$	121.00

หมายเหตุ

- ^{1/} ประกอบด้วย (ก) มูลค่าของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกเพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท และ (ข) เงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการ The Haven อีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท
- ^{2/} สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วงวดล่าสุด
- ^{3/} ประกอบด้วย (ก) ราคาประเมินทรัพย์สินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน 2 ราย จำนวน 1,888,322,515.00 และ (ข) เงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการ The Haven อีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท (ทั้งนี้ ราคาประเมินทรัพย์สินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน 2 ราย คำนวณจากจำนวน 1,875,780,480 บาท ที่ประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิเน่ ฟิลลิปส์ จำกัด และจำนวน 1,900,864,550 บาท ที่ประเมินโดยบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด)

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการดังกล่าวนั้น บริษัทฯ เห็นว่าที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการมีความเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ และบริษัทฯ ได้ใช้ความสัมพันธ์อันดีจนสามารถเจรจาต่อรองเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวในราคาที่มีความคุ้มค่าต่อบริษัทฯ แล้ว ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่เห็นความจำเป็นในการได้มาซึ่งที่ดิน #1 ของนายสตาวู เตชะอุบลดังที่ระบุในแผนภาพด้านล่างนี้ นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นว่า ภาระจำยอมที่มีให้แก่ที่ดิน #1 มิได้ส่งผลกระทบต่อในเชิงลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการพัฒนาหรือการดำเนินงานของโครงการตามความมุ่งหมายของบริษัทฯ แต่อย่างใด เนื่องจากนายสตาวู เตชะอุบลใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวในลักษณะของบ้านพักตากอากาศ จึงมิได้มีการใช้งานถนนหรือทางเข้าออกเป็นประจำจนรบกวนการพัฒนาหรือการดำเนินงานของโครงการ ประกอบกับที่ดิน #1 จะสามารถเข้าออกได้โดยทางทิศเหนือของที่ดินเท่านั้น เพราะทิศอื่น ๆ ของที่ดินดังกล่าวเป็นร่องน้ำขนาดใหญ่ซึ่งกว้างประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร จึงเป็นการแบ่งสัดส่วนออกจากกันโดยชัดเจน และไม่เป็นการรบกวนที่ดินของโครงการ องค์กรที่ดี บริษัทฯ ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาโอนกิจการทั้งหมดระหว่างบริษัทฯ กับบ้านไร่โฮลดิ้งเพื่อ (ก) ห้ามมิให้ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่ รวมถึงบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว ประกอบกิจการ หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ ที่แข่งขันทางธุรกิจกับบริษัทฯ ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหาร ให้คำแนะนำ ให้คำปรึกษา หรือเข้าร่วมเป็นสมาชิก หุ้นส่วน หรือผู้ถือหุ้นร่วมลงทุน หรือร่วมดำเนินธุรกิจของบริษัท กิจการร่วมค้า หรือนิติบุคคลอื่นใดซึ่งประกอบธุรกิจที่เทียบเท่า หรือมีลักษณะเดียวกันกับ หรือมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ อันจะส่งผลให้เกิดประเด็นเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน ตราบเท่าที่ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่มีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และ (ข) ให้บ้านไร่โฮลดิ้งดำเนินการให้บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่เจ้าของที่ดิน #2 (กล่าวคือ บริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งมีนายสตาวู เตชะอุบล นายทอมมี เตชะอุบล และนายเบน เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45.00 ร้อยละ 27.58 และร้อยละ 27.42 ตามลำดับ และเข้าขายบุคคลที่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดการห้ามแข่งขันทางธุรกิจตาม

TRITON

ข้อ (ก) ดังที่ระบุในแผนภาพด้านล่างนี้ให้เสร็จสิ้นก่อนการเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์ เพื่อมิให้เจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวสามารถใช้สิทธิตามกฎหมายในการขอเปิดทางจำเป็นได้ในภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการตามโครงการ The Haven ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินการตามโครงการดังกล่าว โดยบ้านไร่โฮลด์ดิ้งจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว และบริษัทฯ กำกับดูแลให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวเท่าที่จำเป็นต่อเจ้าของที่ดิน #2 เช่น เปิดทางในระยะที่สั้นที่สุด เพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินการตามโครงการ



นอกจากส่วนลดราคาที่ดินจากราคาประเมินทรัพย์สินดังที่ระบุข้างต้น และข้อตกลงตามสัญญาโอนกิจการทั้งหมดตามที่บริษัทฯ ได้นำส่งสำเนาให้แก่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อเป็นเอกสารประกอบการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ก่อนหน้านี้อแล้ว บริษัทฯ ขอเรียนว่าไม่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขอื่นใดระหว่างบริษัทฯ และบ้านไร่โฮลด์ดิ้ง หรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่บ้านไร่โฮลด์ดิ้งจะได้รับหรือที่บริษัทฯ จะให้ในอนาคตอีกแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวหฤทัย เตชะอุบล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร