รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการรับโอนกิจการทั้งหมด และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในกรณีที่มีนัยสำคัญ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

เสนอต่อ
ผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

TRITON

จัดทำโดย

บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด

Avantgarde Capital

วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568

11 กุมภาพันธ์ 2568

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการรับโอนกิจการทั้งหมด และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในกรณีที่มีนัยสำคัญ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

เรียน ผู้ถือหุ้น
บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ให้ความเห็นชอบ เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับ (1) การรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน (2) รายการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวโยงกัน และ (3) การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระแก่บริษัทฯ ซึ่งเผยแพร่เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2567 ต่อมาตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”) และสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ให้บริษัทฯ ชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติม อีกทั้งตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้พิจารณาข้อมูลที่บริษัทฯ ชี้แจงและข้อมูลในหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรวมถึงรายงานความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระที่บริษัทฯ เผยแพร่เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2567 แล้ว และเห็นว่ายังอาจมีข้อมูลที่ไม่ชัดเจนเพียงพอต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น โดยรายการดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็น Backdoor Listing ที่ต้องยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณาว่า หลังรับโอนกิจการแล้วบริษัทฯ ยังมีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนหรือไม่ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้นหรือต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน เพื่อเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของผู้ลงทุน คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 172 วรรคแรก แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ สั่งให้บริษัทฯ ดำเนินการจัดให้มีรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเพิ่มเติม และนำส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณา

ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพิ่มเติมตามคำสั่งของตลาดหลักทรัพย์ฯ และเผยแพร่เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2568 แล้ว โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ แจ้งให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาปรับปรุงข้อมูล และชี้แจงเพิ่มเติมตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้ดำเนินการดังที่รายละเอียดปรากฏในหัวข้อที่ 10.3 เอกสารแนบ 3 การชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้ดำเนินการ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น

ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการปรับปรุงข้อมูลเพิ่มเติมจากที่มีการเผยแพร่ในความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการรับโอนกิจการทั้งหมด และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในกรณีที่มีนัยสำคัญ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน และการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567 ดังปรากฏใน**ตัวอักษรสีฟ้า** (โปรดพิจารณาการปรับปรุงข้อมูลเพิ่มเติมในตัวอักษรสีฟ้า จากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ฉบับลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568 ที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) และโปรดพิจารณาข้อมูลที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4.7 การชี้แจงข้อมูลส่วนที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567 เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจแก่ผู้ถือหุ้น โดยรายละเอียดการเข้าทำรายการของบริษัทฯ มีดังนี้

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ของบริษัทฯ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (“**บ้านไร่โฮลดิ้ง**”)[1] ซึ่งได้แก่ หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด (“**บ้านไร่**”)[2] (“**รายการ EBT**”) ซึ่งมีรายละเอียดของคู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องดังนี้

ผู้รับโอนกิจการ	บริษัทฯ
ผู้โอนกิจการ	บ้านไร่โฮลดิ้ง โดยมีนายสดาวุธ เตชะอุบล (“**นายสดาวุธ**”) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล (“**นางสาวหลุยส์**”) และนายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย (“**นายทรงชัย**”) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.81 ร้อยละ 27.80 และร้อยละ 21.39 ตามลำดับ
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	บ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสดาวุธ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ และจะไม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ หรือแต่งตั้งตัวแทนเพื่อเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ แต่จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์

ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร่ ในขณะที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปรือ อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี โดยมีราคาประเมินทรัพย์สินเท่ากับ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ซึ่งประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด (“**LYNN PHILLIPS**”) และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด (“**TAP**”) ตามลำดับ ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (วัตถุประสงค์สาธารณะ) ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ภายใต้ชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป ซึ่งการพัฒนาโครงการ ประกอบด้วย (1) โซนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 57-0-65 ไร่ ที่มีสนามเด็กเล่นกลางแจ้งและลานจัดกิจกรรมด้วย (2) โซนสัตว์ปีก (Haven Aviary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 80-1-95 ไร่ (3) โซนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 53-2-69 ไร่ (4) โซนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden) และทางเดินต้นไม้ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 47-1-27 ไร่ และ (5) โซนป่า (Forest Sanctuary) ทางเดินป่า (Trekking/Bicycle Tracks) ลานจอดรถ และประตูทางเข้าโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 494-0-34.7 ไร่ โดยในแต่ละโซนจะมีการจัดตกแต่งสวนต้นไม้ สวนดอกไม้ น้ำพุ แอ่งน้ำ และ/หรือ ลำน้ำ โดยโครงการฯ มุ่งเน้นในการยกระดับประสบการณ์ของผู้เยี่ยมชมด้วยการผสมผสานความงดงามของสถาปัตยกรรมที่ประณีตเข้ากับการจัดแสดงสัตว์อย่างนกสายพันธ์หายากจำนวนมาก ซึ่งจะสร้างความตื่นตาตื่นใจให้แก่ผู้เยี่ยมชมทุกกลุ่ม (“**โครงการฯ**”) โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนโดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[3] โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็น

[1] จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทบ้านไร่โฮลดิ้งเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 ทั้งนี้ ภายหลังบ้านไร่โฮลดิ้งจะเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้ง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer)

[2] หุ้นส่วนที่เหลือในบ้านไร่ จำนวน 2 หุ้น ถือโดยนายสดาวุธ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น และนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น

[3] หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48.88 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ 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

จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) (“**รายการ PP**”)

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้งโดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท ซึ่งมาจากการเจรจาต่อรองและตกลงระหว่างบริษัทฯ กับบ้านไร่โฮลดิ้ง ถือเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดราคาเสนอขาย โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด (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[4] บาทต่อหุ้น) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ PP**”) ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ รายการ PP ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญ เนื่องจาก (ก) บ้านไร่โฮลดิ้งจะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[5] และ (ข) รายการ PP จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) เท่ากับร้อยละ 49.18 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 25.00 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติรายการ PP ในกรณีที่มีนัยสำคัญด้วย

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้ง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากร[6] ในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ “**EBT**”) และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

อนึ่ง ระยะเวลาการดำเนินการเบื้องต้นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
1	วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567) และวันที่ลงนามในสัญญา EBT	28 ตุลาคม 2567
2	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date)	28 มกราคม 2568[1/]
3	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567	3 มีนาคม 2568[1/]
4	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งยื่นคำขอ 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	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งโอนกิจการทั้งหมดให้แก่ TRITN วันจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และวันจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ และการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	18 มีนาคม 2568

[4] เกิดจากการปัดเศษทศนิยม ซึ่งเท่ากับ 0.1251 บาทต่อหุ้น

[5] โปรดดูเชิงอรรถ 3

[6] เช่น ผู้โอนกิจการต้องจดทะเบียนเลิกและมีการชำระบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่โอนกิจการนั้น ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการควบเข้ากัน หรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันของบริษัทมหาชน จำกัด หรือบริษัทจำกัด เพื่อยกเว้นรัษฎากรฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2555 ที่ https://www.rd.go.th/46842.html

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
8	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี	19 มีนาคม 2568
9	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งกระจายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของตน	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี
10	วันขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

หมายเหตุ: 1/ 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

ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าวจากบ้านไร่โฮลดิ้ง

(1) นายสดาวุธ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[7]

(2) นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนางสาวหลุยส์ จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และหากรวม (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหลุยส์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ (“**นายภสุ**”) ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหลุยส์ (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสุถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[8]

(3) นายทรงชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายทรงชัย จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,303,052,643 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[9]

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทฯ ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เป็นดังนี้

[7] 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

[8] 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

[9] 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

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ[1/] 28 ตุลาคม 2567		หลังการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP[2/]		หลังการเข้าทำรายการ[3/] (หลังการแปลงสภาพของ CDs และ TRITN-W7)	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นายสดาวุธ เตชะอุบล	0	0.00	5,472,211,991	24.99	5,472,211,991	24.84
2	นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล	1,704,100,100	15.31	4,698,066,233	21.46	4,698,066,233	21.32
3	นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย	0	0.00	2,303,052,643	10.52	2,303,052,643	10.45
4	นายภสุ วชิรพงศ์[4/]	770,000,000	6.92	770,000,000	3.52	770,000,000	3.49
5	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	8,653,459,938	77.77	8,653,459,938	39.52	8,790,124,938	39.89
	รวม	**11,127,560,038**	**100.00**	**21,896,790,805**	**100.00**	**22,033,455,805**	**100.00**

หมายเหตุ

[1/] คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567

[2/] คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT เสร็จสิ้น และภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ แต่ยังมิได้มีการใช้สิทธิแปลงสภาพใด ๆ ตาม CDs และ TRITN-W7 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ที่ประชุมในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567

[3/] คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT เสร็จสิ้น และภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม 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

[4/] เป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะตกลงชดใช้รับผิดให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบ้านไร่โฮลดิ้งและบ้านไร่ โดยที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และตรวจสอบสถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของบ้านไร่ โดยที่ปรึกษาทางภาษีของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ

รายการ EBT ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “**ประกาศ MT**”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.73 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ มิได้มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ในการนี้ (ไม่นับรวมการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 104,050,900 หุ้น มูลค่ารวม 29.93 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นในเดือนพฤษภาคมถึงเดือนมิถุนายน 2567 และการซื้อหลักทรัพย์อื่น ๆ ตามนโยบายการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นการซื้อเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดเพื่อบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ และไม่เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศ MT) และเนื่องจากขนาดของรายการมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100.00 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนด ดังนี้

(1) เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

(2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ

(3) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

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

นอกจากนี้ รายการ EBT และรายการ PP ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ บจ/ป 22-01**”) (รวมเรียกว่า “**ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน**”) เนื่องจากบ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสดาวุธ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไร่โฮลดิ้ง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้ง ที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันกำหนด ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนดดังที่ระบุในวรรคก่อนหน้า

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

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

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับ (1) รายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน (2) รายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออก

[10] โปรดดูเชิงอรรถ 3

ใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวโยงกัน และ (3) การขอ Whitewash ในวาระที่ 2 วาระที่ 4 และวาระที่ 5 ตามลำดับ ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น โดยกำหนดเลื่อนวันประชุมเป็นในวันที่ 3 มีนาคม 2568 เวลา 14.00 น. โดยมีระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567
วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน
วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน
วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวโยงกัน
วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) โดยบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด
วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

อนึ่ง ในการพิจารณาวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 จะไม่มีการพิจารณาวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ไม่ได้อนุมัติอีก และจะถือว่าวาระที่เกี่ยวเนื่องกันที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก

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

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

ในการนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จ รวมถึงผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและผลกระทบต่าง ๆ อันเกิดขึ้นจากการเข้าทำ (1) รายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน (2) รายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวโยงกัน และ (3) การขอ Whitewash ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการอนุมัติการเข้าทำรายการ เท่านั้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในแง่มุมต่าง ๆ รวมถึงพิจารณาเหตุผลข้อดี ข้อเสีย ปัจจัยความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจด้วยความรอบคอบ <u>อนึ่ง การตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละท่านเป็นสำคัญ</u>

คำนิยาม

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

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

สารบัญ

1. บทสรุปผู้บริหาร 1-1

2. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ 2-1

2.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ 2-1
2.2 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ 2-2
2.3 การกำหนดราคาเสนอขาย และความเหมาะสมของราคาหุ้นที่ออกใหม่ 2-4
2.4 การกำหนดราคาตลาด 2-4
2.5 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง 2-5
2.6 โครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนและหลังเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP 2-8
2.7 ประเภทและขนาดรายการ และการคำนวณขนาดรายการ 2-9
2.8 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา 2-11
2.9 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน 2-22
2.10 มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา 2-22
2.11 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน 2-22
2.12 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์ 2-22
2.13 สัญญา EBT 2-24
2.14 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ PP 2-25

3. การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) 3-1

3.1 ลักษณะของหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องและหลักทรัพย์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน 3-1
3.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้ขอผ่อนผัน 3-1
3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของผู้ขอผ่อนผัน 3-3
3.4 ข้อมูลทั่วไปของผู้ออกหลักทรัพย์ 3-5
3.5 ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการขอ Whitewash 3-5

4. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน 4-1

4.1 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ EBT 4-1
4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ EBT 4-3
4.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ EBT 4-6
4.4 ข้อดีของการทำรายการ EBT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก 4-7
4.5 ข้อเสียของการทำรายการ EBT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก 4-8
4.6 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ EBT 4-8
4.7 การชี้แจงข้อมูลส่วนที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567 4-17

5. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวโยงกัน 5-1

5.1 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเสนอขายหุ้น PP ต่อผู้ลงทุนดังกล่าว รวมถึงแผนการใช้เงิน เมื่อเปรียบเทียบกับผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้นจากการเสนอขายหุ้น PP 5-1
5.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ PP 5-2
5.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ PP 5-2
5.4 ข้อดีของการทำรายการ PP กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก 5-4

5.5 ข้อเสียของการทำรายการ PP กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก 5-4
5.6 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ PP 5-4
5.7 ความเหมาะสมของราคาการเสนอขายหุ้น PP 5-6
5.8 ความเหมาะสมของเงื่อนไขการเสนอขายหุ้น PP 5-6
6. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) 6-6
6.1 ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน 6-6
6.2 สิทธิออกเสียงทั้งหมดที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคต โดยไม่เกิดหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ 6-5
6.3 ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ 6-6
6.4 ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อกิจการ 6-6
6.5 ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการที่ไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) 6-7
6.6 เงื่อนไขการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) 6-7
6.7 ความเหมาะสมของราคาหลักทรัพย์ออกใหม่ที่บริษัทฯ จะเสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน 6-7
7. ความเหมาะสมด้านราคา 7-1
7.1 ความเหมาะสมด้านราคาของสินทรัพย์ที่ได้มา – หุ้นสามัญของบ้านไร่ 7-1
7.2 ความเหมาะสมด้านราคาของค่าตอบแทน – หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ 7-2
8. ความคุ้มค่าของโครงการฯ 8-30
8.1 รายละเอียดโครงการฯ 8-30
8.2 การศึกษาความเป็นได้ของการดำเนินโครงการฯ 8-7
9. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 9-1
10. เอกสารแนบ 10-1
10.1 เอกสารแนบ 1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) 10-1
10.2 เอกสารแนบ 2 วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 10-22
10.3 เอกสารแนบ 3 การชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้ดำเนินการ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น 10-41

1. บทสรุปผู้บริหาร

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ของบริษัทฯ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบ้านไร่โฮลดิ้ง[11] ซึ่งได้แก่ หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่[12] ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร่ ในขณะที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนโดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[13] โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind)

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้งโดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท ถือเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดราคาเสนอขาย โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด (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[14] บาทต่อหุ้น ตามที่กำหนดในประกาศ PP ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ รายการ PP ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญ เนื่องจาก (ก) บ้านไร่โฮลดิ้งจะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[15] และ (ข) รายการ PP จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 25.00 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติรายการ PP ในกรณีที่มีนัยสำคัญด้วย

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้ง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าวจากบ้านไร่โฮลดิ้ง

(1) นายสดาวุธ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[16]

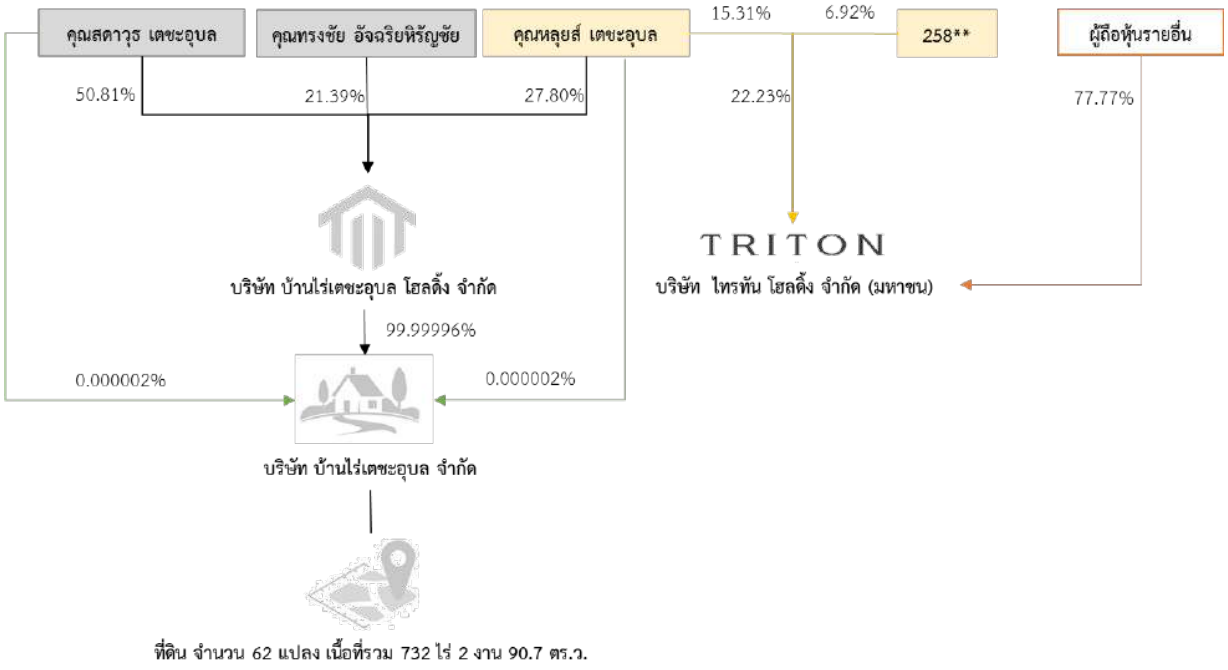
[11] โปรดดูเชิงอรรถ 1
[12] โปรดดูเชิงอรรถ 2
[13] โปรดดูเชิงอรรถ 3
[14] โปรดดูเชิงอรรถ 4
[15] โปรดดูเชิงอรรถ 3
[16] โปรดดูเชิงอรรถ 7

(2) นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนางสาวหลุยส์ จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และหากรวม (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหลุยส์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภสุ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหลุยส์ (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสุ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[17]

(3) นายทรงชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายทรงชัย จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,303,052,643 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[18]

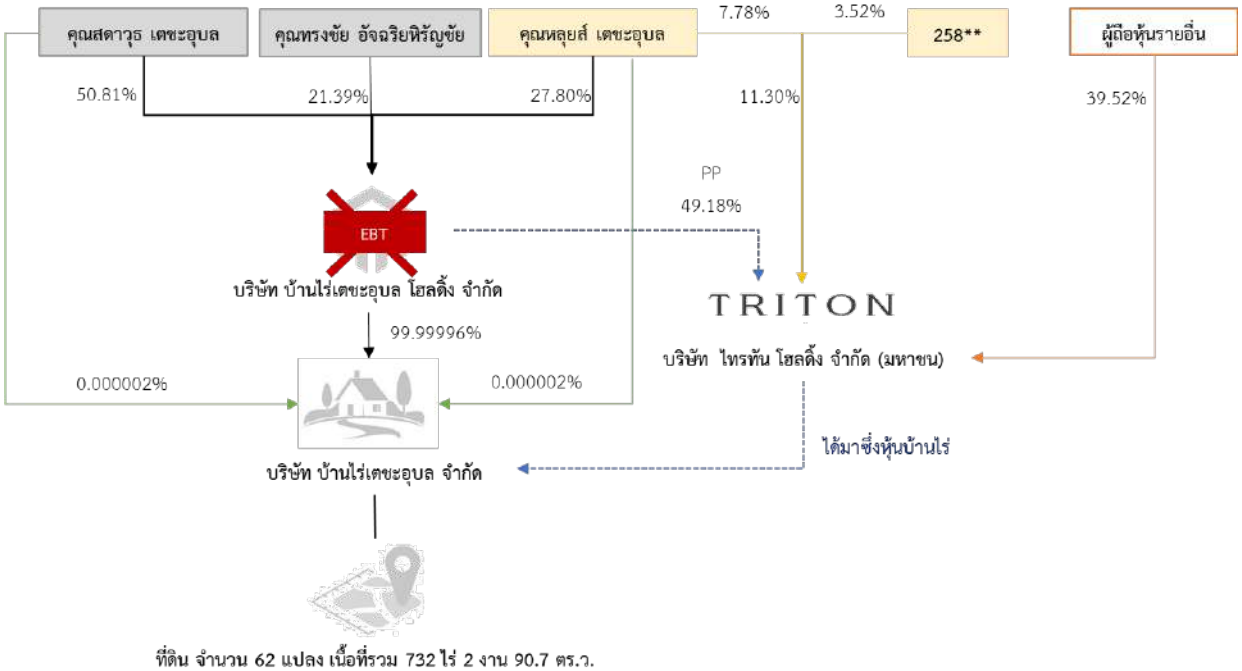
[17] โปรดดูเชิงอรรถ 8
[18] โปรดดูเชิงอรรถ 9

โครงสร้างการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน



** นายภสุ คู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์

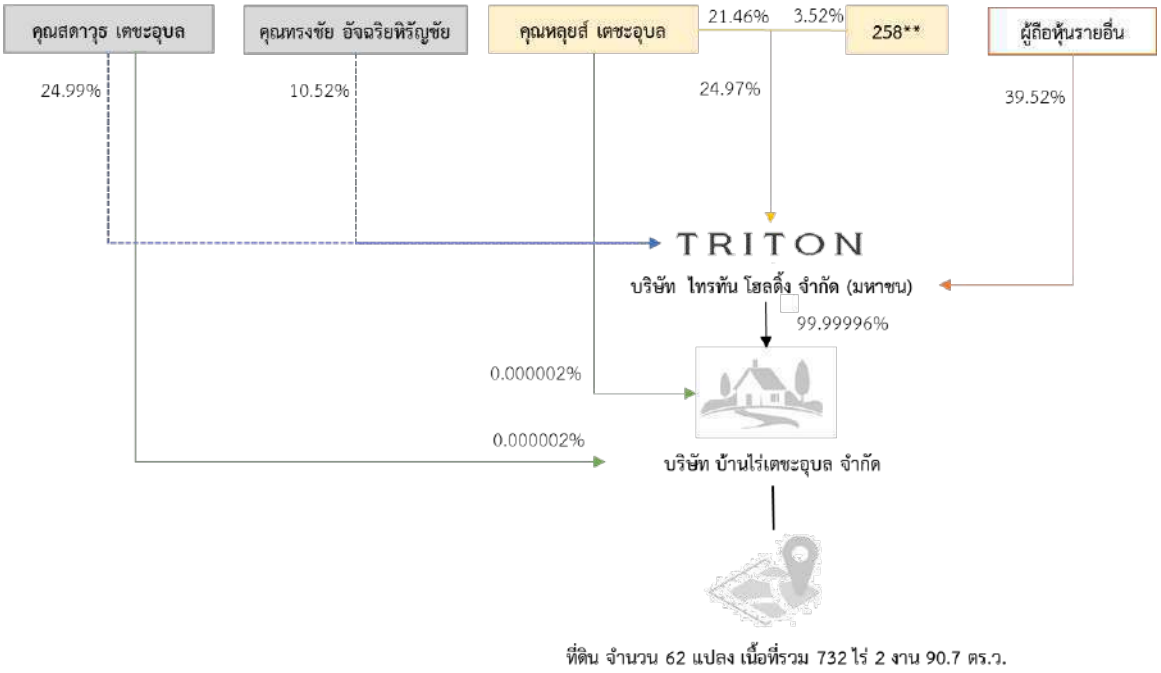
โครงสร้างการถือหุ้นระหว่างขั้นตอน EBT



** นายภสุ คู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์

หมายเหตุ: เส้นประหมายถึงกระบวนการที่จะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังขั้นตอน EBT



** นายภสุ คู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์

หมายเหตุ: เส้นประหมายถึงกระบวนการที่จะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

ทั้งนี้ รายละเอียดของรายการ EBT ตามสัญญา EBT มีดังนี้

กิจการทั้งหมดที่จะโอน	:	หุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่
ค่าตอบแทน	:	บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ได้แก่ หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	:	1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT การเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียน การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง และการขอ Whitewash ตามกฎและระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต .และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่โฮลดิ้งมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP 3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่มีมติอนุมัติการโอน

หุ้นสามัญในบ้านไร่ให้แก่บริษัทฯ

4) บ้านไร่โฮลดิ้งได้รับอนุมัติ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ต.

5) ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการ EBT

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP และหากเงื่อนไขดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป

เงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญ

บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT

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

นอกจากนี้ ตารางระยะเวลาการดำเนินการเบื้องต้นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP มีดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
1	วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567) และวันที่ลงนามในสัญญา EBT	28 ตุลาคม 2567
2	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date)	28 มกราคม 2568/1
3	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567	3 มีนาคม 2568/1
4	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งยื่นคำขอ 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	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งโอนกิจการทั้งหมดให้แก่ TRITN วันจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และวันจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ และการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	18 มีนาคม 2568
8	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี	19 มีนาคม 2568
9	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งกระจายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของตน	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี

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

หมายเหตุ: 1/_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

โครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทฯ ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เป็นดังนี้

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเข้าทำรายการ[1/] 28 ตุลาคม 2567		หลังการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP[2/]		หลังการเข้าทำรายการ[3/] (หลังการแปลงสภาพของ CDs และ TRITN-W7)	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นายสดาวุธ เตชะอุบล	0	0.00	5,472,211,991	24.99	5,472,211,991	24.84
2	นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล	1,704,100,100	15.31	4,698,066,233	21.46	4,698,066,233	21.32
3	นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย	0	0.00	2,303,052,643	10.52	2,303,052,643	10.45
4	นายภสุ วชิรพงศ์[4/]	770,000,000	6.92	770,000,000	3.52	770,000,000	3.49
5	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	8,653,459,938	77.77	8,653,459,938	39.52	8,790,124,938	39.89
	รวม	**11,127,560,038**	**100.00**	**21,896,790,805**	**100.00**	**22,033,455,805**	**100.00**

หมายเหตุ

1/ คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567

2/ คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT เสร็จสิ้น และภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ แต่ยังมิได้มีการใช้สิทธิแปลงสภาพใด ๆ ตาม CDs และ TRITN-W7 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ที่ประชุมในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567

3/ คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ และภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT เสร็จสิ้น และภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ และภายหลังการใช้สิทธิแปลงสภาพตาม 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

4/ เป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์

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

(1) เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

(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 ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน เนื่องจากบ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสดาวุธ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไร่โฮลดิ้ง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันกำหนด ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนดดังที่ระบุในวรรคก่อนหน้า

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

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไร่โฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[19] ซึ่งเป็นผลให้บ้านไร่โฮลดิ้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender บ้านไร่โฮลดิ้งจึงประสงค์จะขอ Whitewash ตามประกาศ Whitewash ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้น เนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5.00 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

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

[19] โปรดดูเชิงอรรถ 3

<u>รายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน</u>

เมื่อพิจารณาภาพรวมการเข้าทำรายการ EBT ที่ได้กล่าวมาในบทข้างต้น พบว่า การเข้าทำรายการ EBT **มีความสมเหตุสมผล** และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการที่บริษัทฯ มีความประสงค์ในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ เนื่องจากภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ ซึ่งการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ จากทำเลที่ตั้ง และมีโอกาสที่มูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และอยู่ติดทางหลวงหมายเลข 331 มากกว่า 700 เมตร โดยที่ดินติดถนนทั้ง 4 ด้าน บริษัทฯ จะสามารถรับรู้มูลค่าตามบัญชีของที่ดินดังกล่าวที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมไปยังส่วนของเจ้าของภายใต้หัวข้อส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ได้จำนวน 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 ทั้งนี้ พื้นที่โดยรอบที่ดินบ้านไร่เป็นที่ดินของบุคคลอื่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในบางพื้นที่ ซึ่งมิได้เป็นที่ดินของบ้านไร่อยู่แต่เดิม ซึ่งบริษัทฯ ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินโดยรอบ เนื่องจากอาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการเจรจากับบุคคลภายนอก และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าซื้อที่ดินแต่ละผืน นอกจากนี้ ที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาเพื่อพัฒนาโครงการฯ มีทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่ไม่ใช่ของบ้านไร่อยู่บริเวณกึ่งกลางของโครงการฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ มิได้มีความตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์บนที่ดิน #1 และที่ดิน #2 แต่อย่างใด ตามข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับทราบมาตั้งแต่เริ่มแรกในการเข้าสอบทานและสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยนายสดาวุธได้แจ้งความประสงค์อย่างชัดเจนตั้งแต่แรกว่า ไม่ต้องการขายที่ดิน #1 และสิ่งปลูกสร้างในลักษณะของบ้านพักตากอากาศ ไปพร้อมกับบ้านไร่ ซึ่งบ้านไร่ได้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินดังกล่าว ซึ่งสภาพปัจจุบันของภาระจำยอมเป็นถนนทางเข้าออกที่ดิน #1 (ถนนลาดยางมะตอย) อยู่ก่อนแล้ว โดยบริษัทฯ มิได้เสียประโยชน์ และ/หรือมีภาระอื่นใดในการให้ภาระจำยอมดังกล่าวเพิ่มขึ้น หากแต่การให้ภาระจำยอมบนที่ดินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกฎหมายที่บ้านไร่ จะต้องให้ภาระจำยอมแก่ที่ดิน #1 ซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่สาธารณะ เพื่อหลีกเลี่ยงข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

นอกจากนี้ ที่ดิน #2 ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งแต่เดิมมิใช่ที่ดินในโฉนดของบ้านไร่อยู่ก่อนแล้ว และไม่ได้เกี่ยวข้องกับบ้านไร่และบริษัทฯ โดยบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ได้ซื้อที่ดินดังกล่าวเข้ามาเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้เริ่มเจรจากับบ้านไร่มาตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2566 ซึ่งบริษัทฯ มิได้มีความตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์บนที่ดิน #2 แต่อย่างใด เนื่องจากลักษณะของที่ดิน #2 ที่เป็นหลุมลึกขนาดใหญ่ประมาณ 8 - 10 เมตร เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ (เมื่อเปรียบเทียบกับระดับที่ดินโดยรอบ โดยบริษัทฯ สันนิษฐานว่าเจ้าของที่ดินเดิมมีการขุดดินไปขายเป็นจำนวนมาก) หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าว อาจทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์และมีค่าใช้จ่ายในการถมดินสูงขึ้น และก่อให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการใช้ประโยชน์ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้มีการออกแบบแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิก เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินที่มีภาระจำยอมเป็นถนนภายในโครงการได้ โดยไม่ได้เกิดความเสียหายหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวม นอกจากนี้ หากเป็นที่ดินของบุคคลอื่น อาจทำให้การเจรจาต่อรองในการใช้ประโยชน์บนที่ดินโดยรอบที่ดิน #2 ของบ้านไร่เป็นไปอย่างยากลำบาก และอาจถูกก่อให้เกิดความรบกวนในการดำเนินโครงการฯ ในอนาคต เมื่อเปรียบเทียบกับการเจรจากับบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินผืนดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่าที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ มีความเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่เห็นความจำเป็นในการได้มาซึ่งที่ดิน #1 และที่ดิน #2 แต่อย่างใด

ทั้งนี้การพัฒนาที่ดินเป็นโครงการฯ ไม่เข้าข่ายข้อห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัทฯ จึงสามารถพัฒนาโครงการฯ ซึ่งจะช่วยก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูด

นักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวต่อไป

นอกจากนี้ การดำเนินโครงการฯ เป็นการเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่บริษัทฯ ในฐานะองค์กรที่ประกอบธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา การใช้รถยนต์ EV ในโครงการ และการใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) เป็นต้น รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้ในโครงการที่อาจถือได้ว่าเป็นโครงการเรือธง (Flagship Project) ในภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ เนื่องจากเป็นการบูรณาการเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals – SDGs) เข้ากับสวนเชิงนิเวศได้อย่างลงตัว โดยมีจุดเด่นจากการออกแบบสถาปัตยกรรมอันงดงามและโดดเด่น สร้างสรรค์ให้เป็นภูมิสัญลักษณ์แห่งใหม่ของภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ ซึ่งเหมาะแก่การท่องเที่ยวและการถ่ายภาพ จากการออกแบบอย่างตั้งใจที่มีวัตถุประสงค์โดยเฉพาะ อีกทั้ง ผู้เยี่ยมชมยังสามารถสัมผัสใกล้ชิดกับสัตว์ป่าและพืชพรรณนานาชนิดท่ามกลางบรรยากาศธรรมชาติอันงดงามและร่มรื่น ซึ่งเป็นการผสานองค์ประกอบของสถาปัตยกรรม การอนุรักษ์ธรรมชาติ และการท่องเที่ยวเข้าไว้ในโครงการเดียว ซึ่งหากเปรียบเทียบกับโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โครงการในลักษณะนี้มักมุ่งเน้นเฉพาะด้านสันทนาการและการท่องเที่ยว โดยมิได้ให้ความสำคัญกับองค์ประกอบด้านการศึกษาและคุณภาพ ซึ่งจากการศึกษาวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบพบว่า ในภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ ใต้ยังไม่มีโครงการในลักษณะดังกล่าว โดยโครงการตัวอย่างที่ใกล้เคียงที่สุด ได้แก่ Loro Parque ประเทศสเปน, Pairi Daiza ประเทศเบลเยียม และ Giraffe Manor ประเทศเคนยา ซึ่งยังไม่ครอบคลุมขอบเขตตามวิสัยทัศน์ของโครงการฯ

อีกทั้งโครงการฯ จะช่วยพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ในประเทศไทยพร้อมกับพัฒนาเศรษฐกิจให้แก่พื้นที่และชุมชนใกล้เคียง ซึ่งอาจนำมาซึ่งการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อม ที่จะช่วยสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างโครงการกับชุมชนในอนาคต และจะช่วยดึงดูดนักลงทุนที่สนใจในธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม (ESG) และเป็นการสร้างภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นที่ดี ซึ่งจะส่งผลกระทบในเชิงบวกแก่ธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะใช้เงินในการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท โดยอาจมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ซึ่งจะกู้ยืมเงินเพียงเท่าที่จำเป็นควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพื่อมิให้ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวสำหรับแหล่งเงินทุนส่วนที่เหลือ อันอาจรวมถึงการระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือรายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ เป็นต้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น โดยไม่เป็นการเพิ่มภาระให้แก่บริษัทฯ ในการรับภาระหนี้สินและดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนภายนอก

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถหาเงินทุนได้ครบถ้วนทั้งจำนวน 890,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ โดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการมิให้เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท ล้านบาท และจะรายงานความคืบหน้าในการใช้เงินพัฒนาโครงการให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาส และ/หรือประจำปี

ข้อดี

1) การลงทุนในโครงการฯ เป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายซึ่งเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนและช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากการดำเนินโครงการฯ มีรอบรับรู้รายได้ที่สั้นจากการรับรู้รายได้หลักจากการขายตั๋วเข้าชม มีลูกหนี้การค้าน้อย ทำให้วงจรเงินสดสั้นลง ซึ่งจะส่งผลให้ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจหลักก่อสร้างของบริษัทฯ และมีการสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง (Recurring revenue)

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

3) บริษัทฯ เข้าลงทุนในโครงการฯ ที่มีความคุ้มค่า เนื่องจากโครงการฯ มี มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value) อยู่ระหว่าง 911.10 – 2,939.99 ล้านบาท และผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return - Project IRR) อยู่ระหว่างร้อยละ 11.38 – 18.08 โดยพิจารณามูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ภายใต้สมมติฐานว่าโครงการจะดำเนินต่อเนื่องไปเกินกว่าระยะเวลาประมาณการ ซึ่งมากกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการฯ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.16 ทั้งนี้ โครงการฯ มีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) อยู่ระหว่าง 9 – 13 ปี (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 8 ความคุ้มค่าของโครงการฯ) ซึ่งบริษัทฯ จะมีผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการฯ อันจะช่วยให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น มีกระแสเงินสดเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงชำระหนี้เงินกู้ยืม ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

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

5) โครงการฯ มีโอกาสที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จากมาตรการการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ ในการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Eastern Economic Corridor - EEC) ในกลุ่มด้านกิจการด้านการท่องเที่ยว ซึ่งบริษัทฯ อาจสามารถขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษี เช่น การยกเว้นหรือการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล รวมถึงภาษีนำเข้าสำหรับอุปกรณ์ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ ที่จะช่วยลดภาระต้นทุน ค่าใช้จ่ายของโครงการ ทำให้สามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้จ่ายในส่วนอื่นๆ ได้มากขึ้น

6) การมีความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเข้าทำรายการ EBT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันมากกว่าการเจรจาตกลงกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้กระบวนการและระยะเวลาในการตรวจสอบข้อมูลของสินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการที่ยาวนานกว่า

7) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลดีในระยะยาวต่อบริษัทฯ โดยนายสดาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรมและการบริการ ร้านอาหาร ที่ตอบโจทย์ต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่าง จะนำมาซึ่งความรู้และทักษะในการบริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อเสีย

1) การเพิ่มภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการฯ เป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 890,000,000 บาท บริษัทฯ จึงต้องหาเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อนำมาสนับสนุนโครงการให้สำเร็จตามแผนที่กำหนดไว้ การจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมอาจมีความซับซ้อนของกระบวนการ ซึ่งใช้เวลาในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

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

<u>ความเสี่ยง</u>

1) ความเสี่ยงที่เงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จะไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดความล่าช้า โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ มีดังนี้

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

2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่โฮลดิ้งมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่มีมติอนุมัติการโอนหุ้นสามัญในบ้านไร่ให้แก่บริษัทฯ

4) บ้านไร่โฮลดิ้งได้รับอนุมัติ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ต.

5) ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการ EBT

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP และหากเงื่อนไขดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป

เงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญ บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้อง

ของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT

หากบริษัทฯ บ้านไร่โฮลดิ้ง และบ้านไร่ ไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังข้างต้น ให้สำเร็จได้ หรือดำเนินการล่าช้าออกไป จะทำให้การเข้ารายการ EBT และ PP ของบริษัทฯ มีความล่าช้า และ/หรือไม่เกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ จะไม่สามารถนำที่ดินดังกล่าวเพื่อพัฒนาเป็นโครงการฯ และไม่ได้รับผลตอบแทนจากโครงการฯ ได้ตามที่ประมาณการไว้

2) ความเสี่ยงจากผลตอบแทนจากโครงการฯ ไม่เป็นไปตามคาดหวัง จากการคาดการณ์รายได้และผลตอบแทนของโครงการฯ อาจมีปัจจัยที่แตกต่างออกไปจากประมาณการของบริษัทฯ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินการในอนาคต เช่น สถานการณ์ทางการเมือง การชะลอทางเศรษฐกิจ โรคระบาด เป็นต้น ที่อาจส่งผลกระทบทางตรงและทางอ้อมต่อผลการดำเนินงานของโครงการฯ นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจส่งผลต่อความไม่แน่นอนของผลประกอบการ เช่น จำนวนผู้เข้าชมนักท่องเที่ยวน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมการท่องเที่ยว การเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ หรือการขยายตัวของตลาดท่องเที่ยวในภูมิภาคอื่นที่มีสิ่งดึงดูดใหม่ ๆ ที่น่าสนใจ อีกทั้ง การแข่งขันในตลาดการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการฯ ได้

3) ความเสี่ยงจากการสูญเสียโอกาสลงทุนในทรัพย์สินอื่น บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนที่ลดน้อยลงกว่าที่ประมาณการไว้ ดังที่กล่าวในข้างต้น ซึ่งอาจจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสจากการลงทุนในสินทรัพย์อื่นที่อาจสร้างผลตอบแทนที่สูงกว่าการเข้าทำรายการ EBT

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

5) ความเสี่ยงจากการต้องพึ่งพิงบุคคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่มีการดำเนินธุรกิจในลักษณะดังกล่าวมาก่อน และจำเป็นต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้เฉพาะทางในการบริหารจัดการ ไม่ว่าจะต้องมีความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการแล้ว จะต้องมีความรู้ความเข้าใจในภาพรวมของการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสัตว์ร่วมด้วย ไม่ว่าจะเป็นการดูแล เลี้ยง เพาะพันธุ์สัตว์ ตลอดจนต้องมีความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

6) ความเสี่ยงในการขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจของโครงการไม่สำเร็จ จากกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช โดยบริษัทฯ ต้องดำเนินการต่าง ๆ รวมทั้งรวบรวมเอกสารที่จำเป็นต้องมีประกอบการจัดตั้งและประกอบกิจการสวนสัตว์สาธารณะ เช่น หลักฐานแสดงการมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อดำเนินกิจการสวนสัตว์สาธารณะ โครงการและแผนดำเนินกิจการ และแผนผังของสวนสัตว์โดยโครงการจัดตั้งและประกอบกิจการสวนสัตว์ และแบบแปลนและแผนผังของสวนสัตว์ต้องเป็นไปตามมาตรฐานการจัดการสวนสัตว์ที่กำหนด รวมไปถึงใบอนุญาตอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ เช่น ใบอนุญาตได้ครอบครองสัตว์ป่าคุ้มครอง ใบอนุญาตให้เพาะพันธุ์สัตว์ป่า เป็นต้น เพื่อประกอบขั้นตอนการยื่นใบขออนุญาตและตรวจสอบคุณสมบัติที่สถานที่ตามภูมิลำเนาของผู้ขออนุญาต รวมถึงตรวจสถานที่ขออนุญาต และสัตว์ป่า โดยกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช จะแจ้งผลการพิจารณาภายใน 40 วัน ดังนั้น หากโครงการไม่ได้รับการอนุมัติใบอนุญาต บริษัทฯ อาจต้องเผชิญกับค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการปรับปรุงและปรับเปลี่ยนโครงการฯ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขจากหน่วยงานที่รับผิดชอบการอนุญาต ซึ่งอาจก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น หรือบริษัทฯ อาจต้องปรับแผนโครงการฯ ในส่วนดังกล่าวที่จะฝ่าฝืนต่อการจัดตั้งและดำเนินกิจการสวนสัตว์ ซึ่งอาจเหลือเพียงกิจกรรมอื่น ๆ ที่บริษัทมีแผนจะดำเนินการเท่านั้น

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

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

9) ความเสี่ยงจากในการจัดหาเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ หากบริษัทฯ ไม่สามารถกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ ควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย เช่น การระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือรายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ เป็นต้น ได้ เนื่องจากการระดมทุนโดยการการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) อาจมีความไม่แน่นอนของจำนวนเงินทุนที่จะระดมเงินทุนได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่อาจมีความแน่นอนของจำนวนเงินทุน แต่บริษัทฯ อาจใช้ระยะเวลาและขั้นตอนเพื่อเจรจาตกลงกับนักลงทุนที่มีศักยภาพทางการเงินที่แข็งแกร่งเพียงพอในการระดมทุนดังกล่าว ดังนั้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาเงินทุนในการพัฒนาโครงการได้เพียงพอ จะทำให้บริษัทฯ ไม่ได้รับผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการฯ และ/หรือบริษัทฯ จะมีเพียงที่ดินเปล่าเพื่อขายเท่านั้น

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

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

11) ความเสี่ยงที่อาจเกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) จากการเพิ่มทุนในอนาคต หากในอนาคตบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ ในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่ใช่การออกหุ้นเพิ่มทุน เช่น การใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือการใช้รายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ ได้อย่างเพียงพอ อาจส่งผลให้บริษัทฯ ต้องระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จะไม่ส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) ที่ผู้ถือหุ้นมีการใช้สิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ ระดมทุนผ่านการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ภายหลังการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการเพิ่มทุนบางส่วนทั้งจำนวนสำหรับส่วนต่างที่เหลือจำนวน 490,000,000 บาท เพื่อสะท้อนผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) สูงสุดที่เป็นไปได้ เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบสูงสุดจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) เท่ากับร้อยละ 56.64

12) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น หากรายการนี้ถูกพิจารณาเข้าข่ายเป็น Backdoor Listing ซึ่งบริษัทฯ จะมีหน้าที่ในการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด และต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการเสมือนเป็นการพิจารณาคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่จากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง ต้องขออนุมัติผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาคุณสมบัติของบริษัทฯ แล้วพบว่า บริษัทฯ มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามเกณฑ์กำไร (Profit Test) ที่กำหนด เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 3 ปี 2567 อีกทั้ง บ้านไร่โฮลดิ้ง ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 ซึ่งยังมิได้มีผลการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่จะไม่ถูกพิจารณารับเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ และ/หรือไม่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจพิจารณาขึ้นเครื่องหมาย SP และอาจนำไปสู่การเพิกถอนได้หากถูกขึ้นเครื่องหมาย SP ต่อเนื่องกันเป็นระยะเวลาเกินกว่า 2 ปี ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต้องถือหุ้นที่ไม่มีสภาพคล่องจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในอนาคต อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการมิให้เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท บาท อย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันไม่ให้เข้าข่ายเป็น Backdoor Listing และจะรายงานความคืบหน้าในการใช้เงินพัฒนาโครงการให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาส และ/หรือประจำปี

ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไข

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT จะเป็นหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ มีมูลค่าทางบัญชีประมาณ 282,529,989 บาท ทั้งนี้ บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์ม และถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง ซึ่งมีราคาประเมินทรัพย์สินเท่ากับ 1,875,780,480.00 บาท และ 1,900,864,550.00 บาท ซึ่งประเมินโดย LYNN PHILLIPS และ TAP ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ โดยเมื่อเปรียบเทียบกับค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท

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

1) มูลค่ายุติธรรมส่วนของผู้ถือหุ้นบ้านไร่หลังปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีซึ่งอยู่ในช่วง 1,888,235,587.32 - 1,913,319,647.28 บาท สูงกว่าค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท เท่ากับ 488,235,587.61 – 513,319,647.57 บาท คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium) ร้อยละ 63.33 – 65.13

2) มูลค่าของสินทรัพย์ที่ดินที่ได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT สูงกว่าค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท เท่ากับ 475,780,480.29 – 500,864,550.29 บาท คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium) ร้อยละ 33.98 - 35.78

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

1) ราคาดังกล่าวสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 – 0.09 บาทต่อหุ้น คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium)[20] ร้อยละ 128.44 – 225.28

2) ราคาดังกล่าวไม่ต่ำกว่าราคาตลาดซึ่งเท่ากับ 0.13[21] บาทต่อหุ้น (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567)

3) ราคาดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด

[20] ส่วนเพิ่ม (Premium) คำนวณจากมูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ ก่อนปัดเศษทศนิยม
[21] โปรดดูเชิงอรรถ 4

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

<u>รายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวโยงกัน</u>

เมื่อพิจารณาภาพรวมการเข้าทำรายการ PP พบว่า การเข้าทำรายการ PP **<u>มีความสมเหตุสมผล</u>**และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการการเข้าทำรายการ PP เพื่อชำระค่าตอบแทนสำหรับการโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) โดยเมื่อรายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะเข้ารับโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง ซึ่งได้แก่ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง อย่างไรก็ดี บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบ้านไร่โฮลดิ้งและบ้านไร่ โดยที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และตรวจสอบสถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของบ้านไร่ โดยที่ปรึกษาทางภาษีของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ทั้งนี้ บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปรือ อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี ที่บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินดังกล่าวและพัฒนาเป็นโครงการฯ ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน)

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

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยไม่ใช่การระดมทุนผ่านการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาและมีความไม่แน่นอนของแหล่งเงินทุน ในทางกลับกัน การเข้าทำรายการ PP จะช่วยลดภาระของผู้ถือหุ้นเดิมโดยไม่ต้องอาศัยแหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อนำมาชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำรายการดังกล่าว หรือการกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน จะทำให้บริษัทฯ มีภาระในการกู้ยืมมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาโครงการฯ บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท ซึ่งจะก่อให้เกิดภาระหนี้บางส่วน อีกทั้ง ผู้ถือหุ้นเดิมจะได้รับผลกระทบด้านการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) ภายหลังการเข้าทำรายการ PP ร้อยละ 49.18 อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ภายในระยะเวลาอันสั้น และมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ อีกทั้ง การเข้าทำรายการ PP ทำให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการดำเนินโครงการฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้ที่มั่นคงและยั่งยืนทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

<u>ข้อดี</u>

1) บริษัทฯ ได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้งโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด และไม่มีภาระหนี้สินและดอกเบี้ยในการเข้าทำรายการ PP จากการที่บริษัทฯ จะออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

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

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

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

4) การมีความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเข้าทำรายการ PP กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันมากกว่าการเจรจาตกลงกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้กระบวนการและระยะเวลาในการตรวจสอบข้อมูลของบุคคลในวงจำกัด สินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการที่ยาวนานกว่า

<u>ข้อเสีย</u>

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

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

<u>ความเสี่ยง</u>

1) ความเสี่ยงจากการดำเนินการต่าง ๆ ตามแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏข้างต้นตามความเสี่ยงของรายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน)

2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ลงทุนตัดสินใจขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายหลังการเสนอขายหุ้น PP เนื่องจากผู้ลงทุนอาจมีการขายหุ้นหรือโอนเปลี่ยนมือได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลให้ส่วนได้เสียผลประโยชน์ในบริษัทฯ ของผู้ลงทุนเปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม แม้ว่าหากผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้แก่ นายสดาวุธ นางสาวหลุยส์ และนายทรงชัย ภายหลังการเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ ประสงค์จะขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกไปบางส่วน จะไม่กระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการดำเนินโครงการฯ เนื่องจากบริษัทฯ มิได้พึ่งพิงความเชี่ยวชาญของบุคคลดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในการดำเนินโครงการฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในด้านการบริหารจัดการให้โครงการดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาข้อตกลง ทั้งนี้ ความรู้และความเชี่ยวชาญของนายสดาวุธ จะเป็นประโยชน์ต่อโครงการฯ ในการให้คำแนะนำธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรมและการบริการ ร้านอาหาร ที่ตอบโจทย์ต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่าง จะนำมาซึ่งความรู้และทักษะในการบริหารจัดการโครงการฯ อย่างมีประสิทธิภาพเท่านั้น

ความเหมาะสมของราคาการเสนอขายหุ้น PP และ/หรือราคาหลักทรัพย์ออกใหม่ที่บริษัทฯ จะเสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน

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

1) ราคาดังกล่าวสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 – 0.09 บาทต่อหุ้น คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium)[22] ร้อยละ 128.44 – 225.28

2) ราคาดังกล่าวไม่ต่ำกว่าราคาตลาดซึ่งเท่ากับ 0.13[23] บาทต่อหุ้น (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567)

3) ราคาดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด

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

ความเหมาะสมของเงื่อนไขการเสนอขายหุ้น PP

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

[22] โปรดดูเชิงอรรถ 20
[23] โปรดดูเชิงอรรถ 4

<u>การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash)</u>

<u>ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน</u>

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

<u>สิทธิออกเสียงทั้งหมดที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคต โดยไม่เกิดหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า บ้านไร่โฮลดิ้งในฐานะผู้ขอผ่อนผันจะเป็นผู้ถือหุ้นที่สามารถควบคุมอำนาจการบริหารกิจการได้อย่างมีนัยสำคัญ (Majority Control) แต่ผู้ขอผ่อนผันสามารถใช้สิทธิถ่วงดุลในบางเรื่องที่ข้อกฎหมายหรือข้อบังคับของ บริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าทำรายการ EBT บ้านไร่โฮลดิ้ง ในฐานะผู้ขอผ่อนผัน จะต้องเลิกบริษัทและชำระบัญชีเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับการ EBT ดังนั้น ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจากบ้านไร่โฮลดิ้งตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ถึงร้อยละ 25.00 ที่ซึ่งผู้ถือหุ้นแต่ละรายยังคงมีสัดส่วนการถือหุ้นมากพอที่จะมีสิทธิคัดค้านมติพิเศษที่ต้องใช้เสียงรวมกันมากกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม (Veto Right)

<u>ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ และต่อกิจการ</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า การเข้าได้มาซึ่งหุ้นสามัญโดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) นั้น จะนำมาซึ่งผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ร้อยละ 49.18 อย่างไรก็ตาม ไม่ส่งผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ทั้งนี้ สำหรับการลดลงของกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share Dilution) ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ในส่วนผลกระทบต่อกิจการนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) เป็นผลจากการเข้าทำรายการ EBT ซึ่งเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ จากทำเลที่ตั้ง อันจะช่วยก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ เมื่อโครงการฯ เปิดดำเนินการในปี 2571 และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในการดำเนินโครงการฯ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี โดยจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของผลตอบแทนการลงทุนพบว่า อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Project IRR) เท่ากับประมาณร้อยละ 11.38 – 18.08 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 8.16 ดังนั้น หากผลตอบแทนการลงทุนในโครงการเป็นไปตามคาดการณ์ โครงการจะให้ผลตอบแทนที่มีความคุ้มค่าแก่บริษัทฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 6.3 และ 6.4 ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ และผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อกิจการ)

ในการนี้ เมื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลและประโยชน์ ข้อดี ข้อเสีย และความเสี่ยง รวมถึงแผนการใช้เงิน ตลอดจนความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ EBT และรายการ PP และการขอ Whitewash ที่กล่าวมาข้างต้น การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยบริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดิน

ที่ได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT ที่มีมูลค่าสูง เมื่อเปรียบเทียบกับค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT นอกจากนี้ การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ จากทำเลที่ตั้ง จะช่วยก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ และกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนโครงการฯ ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต รวมถึงรายการ PP สามารถช่วยลดภาระทางการเงินของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากการใช้หุ้นชำระแทนเงินสดจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของธุรกิจเดิม ทำให้บริษัทฯ สามารถรักษาการดำเนินงานและลงทุนในส่วนอื่น ๆ ของธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องต่อไป ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า**การเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash ในครั้งนี้ เป็นรายการที่มีความเหมาะสม และผู้ถือหุ้นลงทุนควรอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว**

อย่างไรก็ดี ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จ รวมถึงผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และผลกระทบต่าง ๆ อันเกิดขึ้นจากการเข้าทำ (1) รายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน (2) รายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวโยงกัน และ (3) การขอ Whitewash ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการอนุมัติการเข้าทำรายการเท่านั้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในแง่มุมต่าง ๆ รวมถึงพิจารณาเหตุผลข้อดี ข้อเสีย ปัจจัยความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจด้วยความรอบคอบ อนึ่ง การตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละท่านเป็นสำคัญ

2. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

2.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

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

นอกจากนี้ ตารางระยะเวลาการดำเนินการเบื้องต้นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP มีดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน / เดือน / ปี
1	วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567) และวันที่ลงนามในสัญญา EBT	28 ตุลาคม 2567
2	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date)	28 มกราคม 2568[1/]
3	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567	3 มีนาคม 2568[1/]
4	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งยื่นคำขอ 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	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งโอนกิจการทั้งหมดให้แก่ TRITN วันจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และวันจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ และการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	18 มีนาคม 2568
8	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี	19 มีนาคม 2568
9	วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งกระจายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของตน	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่บ้านไร่โฮลดิ้งจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชี
10	วันขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

หมายเหตุ: 1/ 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

2.2 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ รับโอนกิจการทั้งหมดจากบ้านไร่โฮลดิ้ง[24] ซึ่งได้แก่ หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่[25] ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร่ ในขณะที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนโดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[26] โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind)

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้งโดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท ถือเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดราคาเสนอขาย โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด (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[27] บาทต่อหุ้น)ตามที่กำหนดในประกาศ PP ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ รายการ PP ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญ เนื่องจาก (ก) บ้านไร่โฮลดิ้งจะเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[28] และ (ข) รายการ PP จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 25.00 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติรายการ PP ในกรณีที่มีนัยสำคัญด้วย

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเลิกบริษัทและชำระบัญชีของบ้านไร่โฮลดิ้ง เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าวจากบ้านไร่โฮลดิ้ง

(1) นายสดาวุธ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 5,472,211,991 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[29]

[24] โปรดดูเชิงอรรถ 1
[25] โปรดดูเชิงอรรถ 2
[26] โปรดดูเชิงอรรถ 3
[27] โปรดดูเชิงอรรถ 4
[28] โปรดดูเชิงอรรถ 3
[29] โปรดดูเชิงอรรถ 7

(2) นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนางสาวหลุยส์ จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,993,966,133 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และหากรวม (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหลุยส์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภสุ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหลุยส์ (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสุ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[30]

(3) นายทรงชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายทรงชัย จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,303,052,643 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[31]

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

(1) เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

(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 ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน เนื่องจากบ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสดาวุธ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้ง

[30] โปรดดูเชิงอรรถ 8
[31] โปรดดูเชิงอรรถ 9

ตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของ บริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไร่โฮลดิ้ง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันกำหนด ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนดดังที่ระบุในวรรคก่อนหน้า

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

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไร่โฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[32] ซึ่งเป็นผลให้บ้านไร่โฮลดิ้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender บ้านไร่โฮลดิ้งจึงประสงค์จะขอ Whitewash ตามประกาศ Whitewash ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้น เนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5.00 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

2.3 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[33] บาท โดยบริษัทฯ เห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP มีความเหมาะสมเนื่องจากไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

2.4 การกำหนดราคาตลาด

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

[32] โปรดดูเชิงอรรถ 3
[33] โปรดดูเชิงอรรถ 4

2.5 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

2.5.1 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องของรายการ EBT

ผู้รับโอนกิจการ	บริษัทฯ
ผู้โอนกิจการ	บ้านไร่โฮลดิ้ง โดยมีนายสดาวุธ นางสาวหลุยส์ และนายทรงชัย เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.81 ร้อยละ 27.80 และร้อยละ 21.39 ตามลำดับ
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	บ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสดาวุธ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ และจะไม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ หรือแต่งตั้งตัวแทนเพื่อเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ แต่จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์

2.5.2 รายละเอียดของบุคคลในวงจำกัดและความสัมพันธ์ของรายการ PP

บ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย โดยมีนายสดาวุธ นางสาวหลุยส์ และนายทรงชัย เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.81 ร้อยละ 27.80 และร้อยละ 21.39 ตามลำดับ

บ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสดาวุธ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ ในขณะที่นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ และจะไม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ หรือแต่งตั้งตัวแทนเพื่อเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ แต่จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ ดังนั้น การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ทั้งนี้ ประวัติโดยสังเขปของบ้านไร่โฮลดิ้ง นายสดาวุธ นางสาวหลุยส์ และนายทรงชัย

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	467,606,800.00 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท
รายชื่อคณะกรรมการ	1. นายสดาวุธ เตชะอุบล 2. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล
รายชื่อผู้ถือหุ้น	1. นายสดาวุธ เตชะอุบล จำนวน 2,376,069 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50.81 2. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล จำนวน 1,299,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 27.80 3. นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย จำนวน 1,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 21.39

2) นายสดาวุธ เตชะอุบล

ชื่อ-สกุล	นายสดาวุธ เตชะอุบล
อายุ	72 ปี
สัญชาติ	ไทย
ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทฯ	ไม่มี อย่างไรก็ดี นายสดาวุธ เตชะอุบล จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์
คุณวุฒิทางการศึกษาและการฝึกอบรม	- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 66/2007 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 12 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จบหลักสูตร ก.ค. 2554 - สถาบันวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 7 หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน จบหลักสูตร ก.พ. 2559 - หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 14/2016 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - หลักสูตร Global Business Leader (GBL) รุ่นที่ 2/2017 สถาบัน Lead Business Institute - หลักสูตรวิทยาการการจัดการสำหรับนักบริหารระดับสูง (วบส.) รุ่น 3 คณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ก.ค. 2562
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	2537 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป จำกัด 2549 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด 2553 – ปัจจุบัน นายกสมาคม สมาคมการค้าและอุตสาหกรรมไทย 2555 – 2567 (ก.ย.) ประธานคณะกรรมการบริหารและกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) 2557 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) 2558 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด / บริษัท เอเชียโซนเวนเจอร์ จำกัด / บริษัท บีบีที เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด 2562 – ปัจจุบัน ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์คณะกรรมาธิการการแรงงาน วุฒิสภา (พลตำรวจเอก อดุลย์ แสงสิงแก้ว) 2564 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) 2565 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สวนนก มาคอว์ จำกัด 2566 – ปัจจุบัน ที่ปรึกษาต่างประเทศ ชมรมคนจีนโพ้นทะเลคืนสู่แผ่นดินใหญ่ (องค์กรของประเทศจีน) และรองประธาน สมาคมสัมพันธ์ไมตรีปักกิ่งโพ้นทะเล (องค์กรของประเทศจีน) 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พีดีไอ แมททีเรียล จำกัด 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พีดีไอ-ซีอาร์ที จำกัด 2567 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด

3) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล

ชื่อ-สกุล	นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล
อายุ	43 ปี
สัญชาติ	ไทย
ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทฯ	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
คุณวุฒิทางการศึกษาและการฝึกอบรม	- ปริญญาโท ด้านการบริหารธุรกิจและการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เกียรตินิยม) - ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ด้านการเงินและระบบสารสนเทศ (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยนิวเซาธ์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย
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 มาคอว์ จำกัด

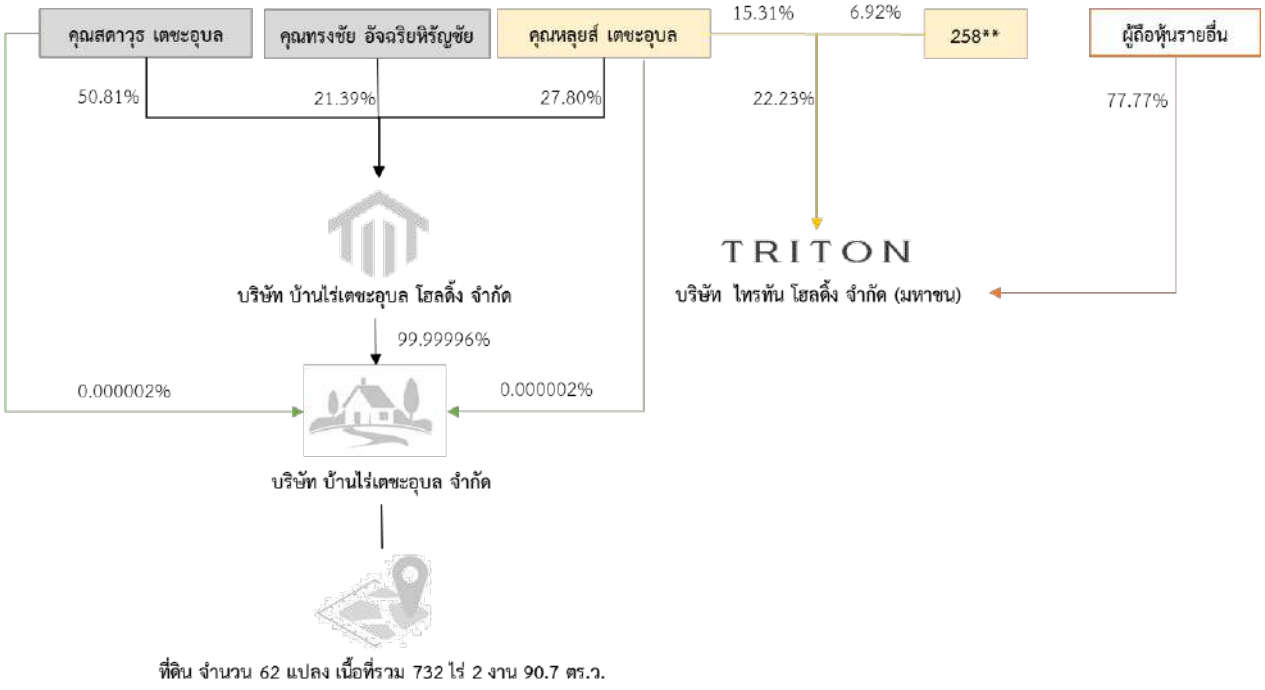
	2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไทรทัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ทรานส์ ไทย เรลเวย์ จำกัด
	2563 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อัครวัฒน์ พลังงานพืชหมุนเวียน จำกัด
	2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โรงไฟฟ้า หนองรี จำกัด
	2562 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ธอร์ เอนเนอร์จี แอนด์ รีซอร์สเซส จำกัด
	2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด
	2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไทรทัน เพาเวอร์ จำกัด
	2561 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป จำกัด
	2560 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท ไทรทัน เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
	2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ลูเซนท์ เอนเนอร์จี จำกัด
	2550 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด
	2564 – 2566	กรรมการ บริษัท ฟรุตตี้ บลิส จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท โกลคอนอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท เอ็นพีพีฟูดเซอร์วิส จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท ดิแองเจิ้ลโกลบอล จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท นิปปอนแพ็คเทรดดิ้ง จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท คิทเช่นพลัสแฟรนไชส์ จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท ฟรุตตี้ครายจำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท เอ็นพีพีฟูดอินคอร์ปอเรชั่น จำกัด
	2563 – 2566	กรรมการ บริษัท พร้อมแพค จำกัด

4) นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย

ชื่อ-สกุล	นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย	
อายุ	73 ปี	
สัญชาติ	ไทย	
ตำแหน่งปัจจุบันในบริษัทฯ	ไม่มี	
คุณวุฒิทางการศึกษาและการฝึกอบรม	ไม่มีข้อมูล	
ประสบการณ์การทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง	2528 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท พินไฮกอล์ฟ จำกัด

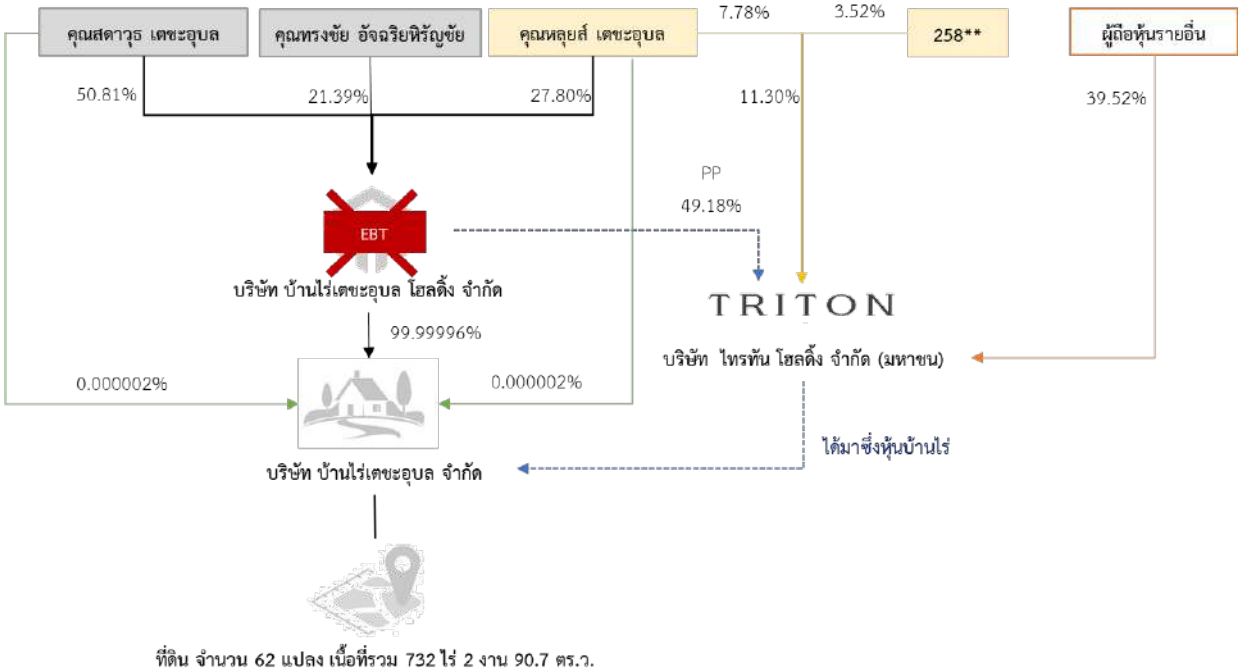
2.6 โครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนและหลังเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

โครงสร้างการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน



** นายภสุ คู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์

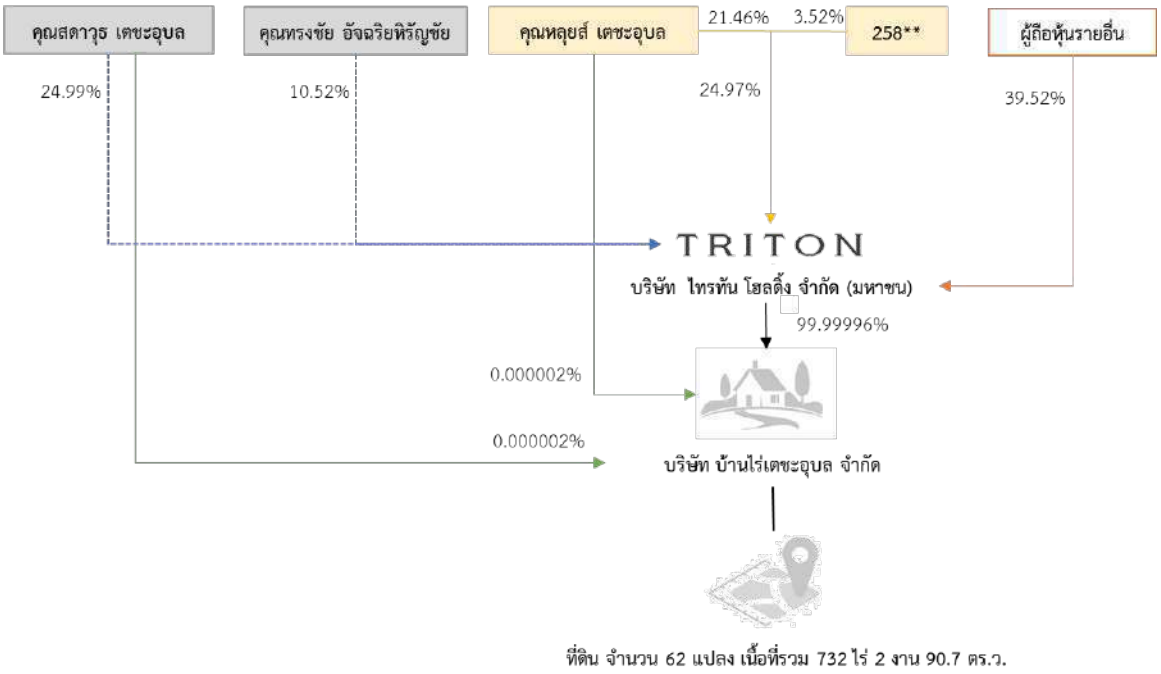
โครงสร้างการถือหุ้นระหว่างขั้นตอน EBT



** นายภสุ คู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์

หมายเหตุ: เส้นประหมายถึงกระบวนการที่จะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังขั้นตอน EBT



** นายภสุ คู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์

หมายเหตุ: เส้นประหมายถึงกระบวนการที่จะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

2.7 ประเภทและขนาดรายการ และการคำนวณขนาดรายการ

รายการ EBT เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศ MT โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.73 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

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

หมายเหตุ

1/ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบ้านไร่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

2/ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วงวดล่าสุด คำนวณจาก สินทรัพย์รวม 2,296.12 ล้านบาท หักลบ ค่าความนิยม 13.95 ล้านบาท สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน 31.53 ล้านบาท สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 8.42 ล้านบาท หนี้สินรวม 1,515.85 ล้านบาท และส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (22.66) ล้านบาท

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

[4/] สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วงวดล่าสุด

[5/] คำนวณจากทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 แต่ยังมิได้มีการใช้สิทธิแปลงสภาพใด ๆ ตาม CDs และ TRITN-W7 ที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ที่ประชุมในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567

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

(1) เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

(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 ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน เนื่องจากบ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสดาวุธ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ โดยขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว เท่ากับร้อยละ 253.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการอื่นใดกับบ้านไร่โฮลดิ้ง และ/หรือผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาหกเดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากมูลค่าของรายการดังกล่าวเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดำเนินการตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันกำหนด ซึ่งสอดคล้องกับการดำเนินการตามที่ประกาศ MT กำหนดดังที่ระบุในวรรคก่อนหน้า

การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกัน

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน	มูลค่าของรายการ x 100 NTA ของบริษัทฯ	1,900.86[1/] x 100 749.03[2/]	253.78

หมายเหตุ

[1/] 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 แวลูเอชั่น จำกัด ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอีกรายหนึ่ง (ได้แก่ บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด) โดยเป็นราคาประเมินเฉพาะที่ดิน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งสอดคล้องกับการกำหนดมูลค่ารายการที่พิจารณาเฉพาะค่าที่ดิน เนื่องจากบริษัทฯ จะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด เพราะบริษัทฯ ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเดิมดังกล่าวและคาดว่าจะไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เนื่องจากผู้ให้บริการรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างจะได้รับวัสดุจากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนเพื่อนำไปขายต่อและจะไม่เรียกเก็บค่ารื้อถอนหรือค่าใช้จ่าย

เพิ่มเติมจากผู้ว่าจ้าง

2/ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วงวดล่าสุด

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

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

2.8 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

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

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

1) รายละเอียดของที่ดิน

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	ถ.สายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา หรือทางหลวงหมายเลข 331 ต.หนองปรือ อ.พนัสนิคม จ.ชลบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินรวม 62 โฉนด เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ หรือ 293,090.7 ตร.ว.
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด
อาคารสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงสภาพพื้นที่	บ้านรับรองชั้นเดียว อาคารบริวาร และงานถนน เขื่อน รวม 14 รายการ
ภาระผูกพัน	ไม่มี

[34] โปรดดูเชิงอรรถ 3

ข้อกำหนดผังเมือง	เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกปี 2562 พบว่าที่ดินที่ประเมินราคาตั้งอยู่ในเขตสีเหลืองอ่อน ที่ดินประเภทชุมชนชนบท เขตสีเหลืองมีเส้นทแยงสีเขียว ที่ดินประเภทที่พระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน	
ทางเข้าออกสู่สาธารณะ	มีทางสาธารณประโยชน์เข้าออกตามกฎหมาย	
อาณาเขตติดต่อ	**ทิศเหนือ** ถ.สายทรงธรรม-ทรายมูล-331 และที่ดินว่างเปล่า ≈ 2.39 กม.	**ทิศตะวันออก** ถ.สายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา หรือทางหลวงหมายเลข 331 และที่ดินว่างเปล่า ≈ 1.00 กม.
	ทิศใต้ ทางสาธารณประโยชน์ และที่ดินว่างเปล่า ≈ 1.90 กม.	**ทิศตะวันตก** ทางสาธารณประโยชน์และที่ดินว่างเปล่า ≈ 1.40 กม.
สถานที่ใกล้เคียง	**สถานที่สำคัญใกล้เคียง** วัดใหม่ทรายมูล ≈ 2.4 กม. วัดหลวงพี่แซม ≈ 5.4 กม.	**โรงพยาบาล** ≈ โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลหนองปรือ ≈ 5.2 กม. ≈ โรงพยาบาลแปลงยาว ≈ 8.0 กม.
	สถานที่ราชการ อบต.หนองเหียง ≈ 10.2 กม.	**สถานที่ท่องเที่ยว** โบราณสถานสระสี่เหลี่ยม ≈ 11.1 กม. หอดูดาวเฉลิมพระเกียรติ 7 รอบ พระชนมพรรษา ฉะเชิงเทรา ≈ 11.6 กม. ตลาดน้ำ 3 วัง ≈ 12.9 กม.

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ LYNN PHILLIPS ณ วันที่ 23 กันยายน 2567 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ

แปลงที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ภาระผูกพัน หรือหมาย เหตุ
				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 [1/]
13	30119	58	895	13	3	56.0	ไม่มี
14	30121	56	801	22	0	57.0	ไม่มี
15	30122	60	802	17	2	91.0	ไม่มี
16	30123	61	803	15	2	23.0	ไม่มี
17	30124	92	804	4	0	97.0	ไม่มี
18	30125	90	805	4	0	86.0	ไม่มี
19	30126	89	806	4	1	87.0	ไม่มี
20	30127	88	807	3	3	04.0	ไม่มี
21	30128	84	808	3	2	96.0	ไม่มี
22	30129	83	809	7	2	16.0	ไม่มี
23	30130	80	810	10	2	33.0	ไม่มี
24	30131	63	811	10	0	66.0	ไม่มี
25	30132	64	812	4	2	09.0	ไม่มี
26	30133	79	813	9	1	85.0	ไม่มี
27	30134	81	814	9	3	60.0	ไม่มี
28	30135	82	815	17	1	33.0	ไม่มี
29	30136	85	816	4	3	19.0	ไม่มี
30	30137	86	817	4	2	46.0	ไม่มี
31	30138	87	818	8	2	40.0	ไม่มี
32	30139	91	819	15	2	53.0	ไม่มี
33	30140	94	820	12	0	12.0	ไม่มี
34	30268	25	767	17	1	22.0	ไม่มี
35	30269	28	768	11	1	81.0	ไม่มี
36	30270	27	769	19	3	53.0	ไม่มี
37	30271	62	770	18	3	75.0	ไม่มี
38	30272	29	771	11	0	20.0	ไม่มี
39	30274	31	773	38	0	51.0	ไม่มี
40	30275	57	774	4	3	62.0	ไม่มี
41	30279	37	778	13	0	58.0	ไม่มี

แปลงที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ภาระผูกพัน หรือหมายเหตุ
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
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 2/
55	54178	218	1857	3	0	00.0	ไม่มี
56	59231	228	2011	1	2	00.0	ไม่มี
57	73236	277	2579	3	3	56.3	ไม่มี
58	86210	346	3371	13	1	47.0	ไม่มี
59	92751	377	3693	18	0	61.9	ไม่มี
60	94233	380	3734	3	3	56.2	ไม่มี
61	94234	381	3735	3	3	56.3	ไม่มี
62	103962	419	4203	67	1	39.0	หมายเหตุ 1/
รวม			**732** **2**	**90.7**			

หมายเหตุ:

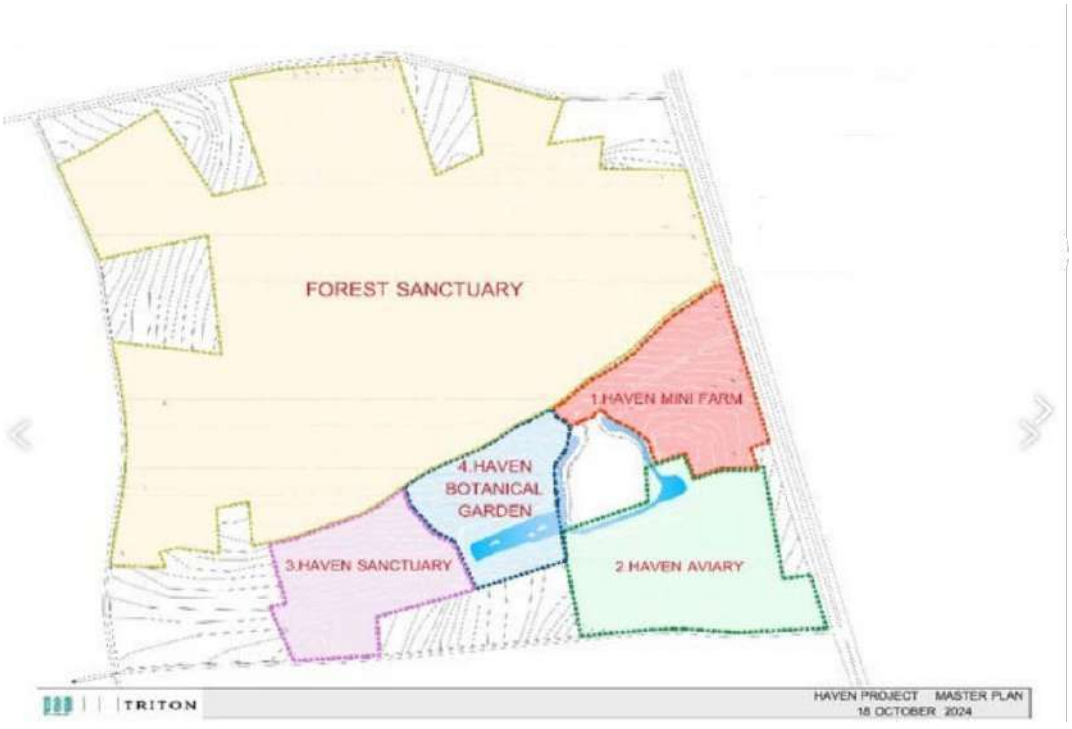
1. จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดิน #1 ดังที่ระบุเป็นเส้นประสีขาวในแผนภาพข้างต้น โดยสภาพปัจจุบันของภาระจำยอมเป็นถนนทางเข้าออกที่ดิน #1 (ถนนลาดยางมะตอย) อยู่ก่อนแล้ว และเนื่องจาก (ก) โดยรอบที่ดิน #1 ด้านทิศตะวันออก ทิศตะวันตก และทิศใต้เป็นร่องน้ำขนาดใหญ่กว้างประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร และ (ข) ทางสาธารณประโยชน์ด้านเหนือของที่ดิน #1 มีสภาพปัจจุบันเป็นทางดินระหว่างแนวต้นยาง ทำให้ไม่สามารถใช้ (ก) และ (ข) เป็นทางเข้าออกของที่ดิน #1 ได้ ทั้งนี้ ที่ดิน #1 ซึ่งมีเนื้อที่ 18-1-31.4 ไร่ เป็นที่ดินของนายสดาวุธ โดยบริษัทฯ ไม่ได้ซื้อที่ดิน #1 ในครั้งนี้ และไม่มีแผนที่จะซื้อที่ดิน #1 ในอนาคต เนื่องจากนายสดาวุธ ไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #1 แปลงดังกล่าว อนึ่ง นอกจากพื้นที่โดยรอบของที่ดิน #1 ซึ่งมีสภาพเป็นร่องน้ำขนาดใหญ่ กว้างประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร พื้นที่ส่วนใหญ่ของบ้านไร่เป็นพื้นที่ราบเรียบซึ่งปัจจุบันมีการใช้เพื่อการเพาะปลูกต้นยางพารา โดยบริษัทฯ มีแผนจะใช้พื้นที่โดยรอบของที่ดิน #1 ดังกล่าวเป็นสระน้ำและอาจมีการขุดสระน้ำเพิ่มเติมในพื้นที่สีฟ้าที่ระบุในแผนผังโครงการตามรูปภาพที่ 1 ด้านล่างนี้ (แต่ไม่รวมที่ดิน #2 ซึ่งรูปภาพที่ 1 ระบุเป็นพื้นที่สีฟ้า เนื่องจากเป็นที่ดินของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัดดังที่อธิบายในหมายเหตุ2/)

2. ที่ดิน #2 ดังที่ระบุในแผนภาพข้างต้น ซึ่งมีเนื้อที่ 5-1-81 ไร่ และมีสภาพเป็นหลุมลึกประมาณ 8 - 10 เมตร และกว้างเกือบเต็มพื้นที่ เป็นที่ดินของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (ซึ่งมีนายสดาวุธ เตชะอุบล นายทอมมี่ เตชะอุบล และนายเบน เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45.00 ร้อยละ 27.58 และร้อยละ 27.41 ตามลำดับ) และมีที่ดินแปลงอื่นของบ้านไร่ล้อมจนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ โดยบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ได้ซื้อที่ดินดังกล่าวเข้ามาเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้เริ่มเจรจากับบ้านไร่มาตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2566 ดังนั้น เจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวอาจใช้สิทธิตามกฎหมายในการผ่านที่ดินของบ้านไร่ออกไปสู่ทางสาธารณะได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้ซื้อที่ดิน #2 ในครั้งนี้ และไม่มีแผนที่จะซื้อที่ดิน #2 ในอนาคต เนื่องจากสภาพของที่ดินเป็นหลุมลึกประมาณ 8 - 10 เมตร เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ (เมื่อเปรียบเทียบกับระดับที่ดินโดยรอบ โดยบริษัทฯ สันนิษฐานว่าเจ้าของที่ดินเดิมมีการขุดดินไปขายเป็นจำนวนมาก) และบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัดไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #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 ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย LYNN PHILLIPS และ TAP ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ ราคาประเมินของที่ดินทั้ง 62 แปลงดังกล่าวมีมูลค่ารวมจำนวนทั้งสิ้น 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ตามลำดับ

ภายหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทภายหลังการทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ โดยโครงการดังกล่าวจะเป็นโครงการที่ใช้พลังงานบริสุทธิ์ในการดำเนินงานเป็นแห่งแรกของโลก 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 มาบริการผู้โดยสารในโครงการและแบ่งปันกำไรให้แก่บริษัทฯ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ยังคงอยู่ในระหว่างการเจรจาเบื้องต้นกับผู้ประกอบการภายนอก) และเน้นการสร้างถิ่นที่อยู่ที่ใกล้เคียงกับถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติให้แก่สัตว์และพรรณไม้ที่หลากหลาย ได้แก่ สัตว์ป่า เช่น ยีราฟในบริเวณ Haven Sanctuary และสัตว์ปีกในบริเวณ Haven Aviaries อีกทั้งมีฟาร์มขนาดเล็ก สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง และสวนดอกไม้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมอบความเพลิดเพลิน ความรู้ และการตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมให้แก่ผู้เข้าชมที่จะสามารถเดินสำรวจ ขี่ม้าหรือจักรยาน หรือใช้ยานพาหนะอื่น ๆ เช่น รถราง และเรือ เพื่อสัมผัสธรรมชาติในโครงการได้อย่างใกล้ชิด รวมถึงสามารถผ่อนคลายและรับประทานอาหารในร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิกมีดังนี้

รูปภาพที่ 1: แผนผังโครงการ



หมายเหตุ: ปัจจุบันลักษณะพื้นที่ส่วนใหญ่ของบ้านไร่ เป็นพื้นที่ดินเรียบ โดยปัจจุบันเป็นพื้นที่ปลูกต้นยาง ยกเว้นพื้นที่โดยรอบบริเวณที่ดิน #1 ที่อยู่บริเวณกึ่งกลางโครงการฯ ของคุณสดาวุธ เป็นพื้นที่ที่เป็นทางลาด (แอ่งขนาดใหญ่) ลงไปบริเวณโดยรอบอยู่เดิม ซึ่งบริษัทฯ มีแผนที่จะดำเนินการให้เป็นบ่อน้ำ เนื่องจากเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าในการใช้พื้นที่ที่จะไม่ต้องมีการปรับถมเพิ่มเติม ในส่วนของภาพออกแบบจากสถาปนิกที่เป็นลักษณะสีฟ้า อาจจะมีการขุดบ่อน้ำเพิ่มเติมตามแผนการออกแบบโครงการฯ ของบริษัทฯ ในอนาคต

บริษัทฯ มีนโยบายในการรักษาพืชพรรณและสวนที่มีอยู่เดิมและตั้งใจที่จะรักษาพื้นที่สวนยางพาราในโซนป่า (Forest Sanctuary) ตามที่ระบุในรูปภาพข้างต้นนี้ ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการปรับภูมิทัศน์สำหรับโครงการ และทำให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้จากสวนยางพาราดังกล่าวได้ โดยภายหลังจากที่รายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ มีแผนที่จะดำเนินการให้บ้านไร่ยังคงว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกที่บ้านไร่ว่าจ้างอยู่ ณ ปัจจุบันให้ช่วยดำเนินการต่าง ๆ เกี่ยวกับธุรกิจสวนยางพาราต่อไป เช่น การกรีดต้นยางพารา และการจำหน่ายยางพารา เป็นต้น

บริษัทฯ คาดว่าโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต และคาดว่าจะใช้เวลาในการพัฒนาโครงการดังกล่าวประมาณ 3 ปีก่อนที่จะสามารถเปิดรับผู้เข้าชมได้ประมาณต้นปี 2571 โดยบริษัทฯ จะให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร่ (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการดังกล่าวอีกจำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.12 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์)

การพัฒนาโครงการตามแผนผังโครงการในรูปภาพที่ 1 ข้างต้น ประกอบด้วย (1) โซนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 57-0-65 ไร่ ที่มีสนามเด็กเล่นกลางแจ้งและลานจัดกิจกรรมด้วย (2) โซนสัตว์ปีก (Haven Aviary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 80-1-95 ไร่ (3) โซนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 53-2-69 ไร่ (4) โซนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden) และทางเดินต้นไม้ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 47-1-27 ไร่ และ (5) โซนป่า (Forest Sanctuary) ทางเดินป่า (Trekking/Bicycle Tracks) ลานจอดรถ และประตูทางเข้าโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 494-0-34.7 ไร่ โดยในแต่ละโซนจะมีการจัดตกแต่งสวนต้นไม้ สวนดอกไม้ น้ำพุ แอ่งน้ำ และ/หรือ ลำน้ำ โดยเงินลงทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท จะครอบคลุม การก่อสร้างและงานระบบในแต่ละโซน โดยรวมอาคารต่าง ๆ ร้านอาหาร ร้านค้า โรงเลี้ยงสัตว์ ประตูทางเข้า พื้นที่จอดรถ รวมถึงค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ อุปกรณ์ และยานพาหนะที่จะให้บริการ เช่น จักรยาน รถราง และเรือ เป็นต้น โดยแบ่งงบประมาณลงทุนเป็นดังนี้ (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับ ภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประมาณ 123.31 ล้านบาท (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 ซึ่งสรุปได้ดังนี้

รวมระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี (2568-2571)	**มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)**				**หมายเหตุ**
	(ก) ค่าก่อสร้าง/ค่าสินค้า[1/]	**(ข) ภาษีมูลค่าเพิ่มของ (ก)**	**(ค) ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง**	**รวม (ก) - (ค)**	
1. ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน	54.51	3.81	6.00	**64.32**	ประมาณการและยังไม่ได้ชำระ
2. อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์	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**	
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**	

รวมระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี (2568-2571)	มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)				หมายเหตุ
	(ก) ค่าก่อสร้าง/ค่าสินค้า[1/]	(ข) ภาษีมูลค่าเพิ่มของ (ก)	(ค) ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง	รวม (ก) - (ค)	
6. ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ				**43.40**[4/]	ชำระแล้วบางรายการตามหมายเหตุ [3/]
รวม				**890.00**	

หมายเหตุ

1/ จากการถอดแบบโครงการโดยทีมงานสถาปนิกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ถอดแบบโครงการ โดยทีมงานสถาปนิกได้อ้างอิงข้อมูลจากบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ที่มา: https://vat.or.th/บัญชีราคามาตรฐานค่าก่อ/) และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัทฯ กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยแล้ว

2/ สามารถรองรับดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการได้บางส่วน เช่น ในกรณีที่บริษัทฯ หรือบ้านไร่กู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 400 ล้านบาท และทยอยเบิกเงินตามงวดงานเป็นระยะเวลา 2.5 ปี ในอัตราดอกเบี้ยจำนวนไม่เกินร้อยละ 6.52[35] 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
ไม่น้อยกว่า 30.19 ล้านบาท	ไม่เกิน 43.03 ล้านบาท	**73.22 ล้านบาท**

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. ค่าสถาปนิกงานปรับภูมิทัศน์ (Landscape Architect)	3.00	เป็นการประมาณการและยังไม่ได้ชำระ
6. ค่าใบอนุญาต	2.00	เป็นการประมาณการและยังไม่ได้ชำระ
7. สำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	10.22	เป็นการประมาณการและยังไม่ได้ชำระ
รวม	**43.40**	

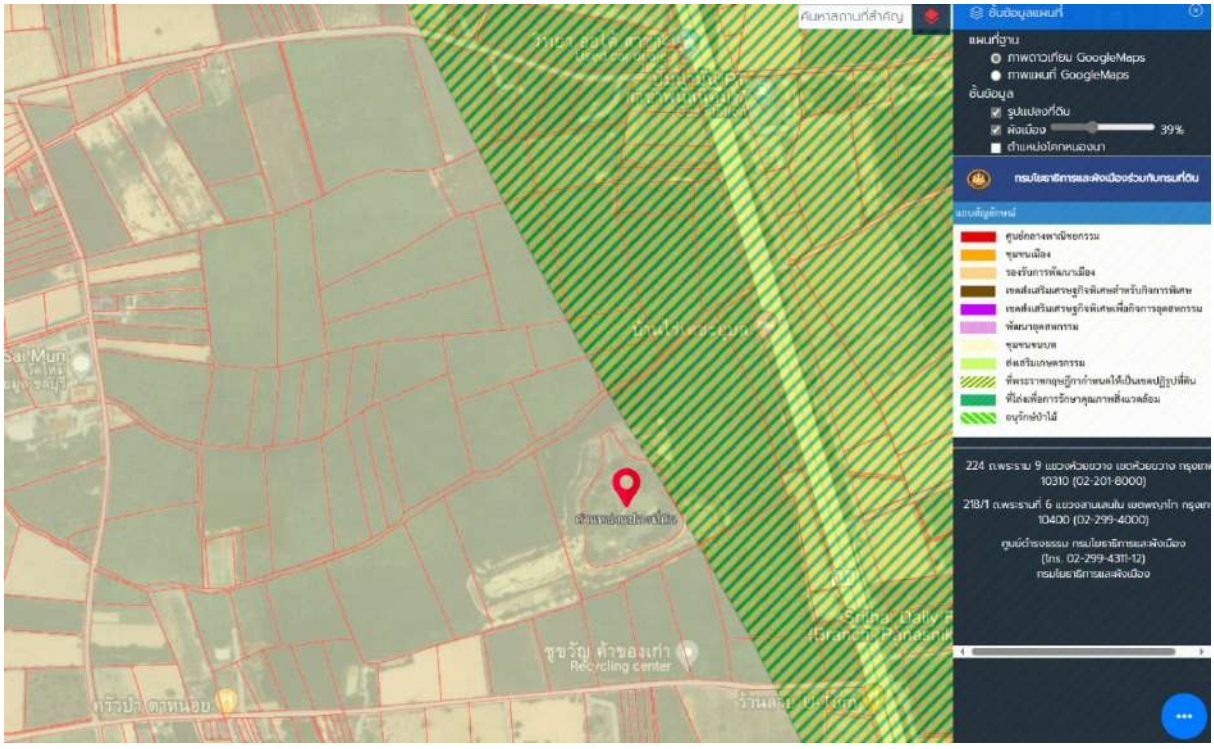
อนึ่ง ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมดจำนวน 43.40 ล้านบาท ได้รวมสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น จำนวน 10.22 ล้านบาท (ในข้อ 7. ในตารางข้างต้น) ไปแล้ว

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน รวมระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี (2568-2571)	มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)	
	กรณีรวมค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง	กรณีแยกค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง
1. ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน	64.32	58.32
2. อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์	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**

[35] สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 6.52 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ประกาศโดยธนาคารกสิกรไทย ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2567

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน รวมระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี (2568-2571)	มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)	
	กรณีรวมค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง	กรณีแยกค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง
6. ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	43.40	43.40
7. ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง	รวมไปแล้วในรายการ 1. ถึง 3. ข้างต้น	73.22
รวม	**890.00**	**890.00**

รูปภาพที่ 2: รูปภาพจากระบบตรวจสอบผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรมโยธาธิการและผังเมือง



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

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

2) ข้อมูลทั่วไปของบ้านไร่

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

3) งบการเงินของบ้านไร่

(หน่วย: พันบาท)	2564[1/] (ตรวจสอบ)	2565[1/] (ตรวจสอบ)	2566[1/] (ตรวจสอบ)	30 ก.ย. 2567[2/] (งบภายใน)
งบแสดงฐานะการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	134.50	111.69	137.63	23.07
ลูกหนี้อื่น	25.22	82.47	25.22	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	66.33	13.88	13.37	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	226.05	208.04	176.22	23.07
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	314,384.490	309,951.97	305,497.53	270,074.25[3/]
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
รวมสินทรัพย์	**329,325.54**	**324,058.78**	**318,762.28**	**282,573.11**
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[4/]	-[4/]
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	427,545.91	462,090.26	463,523.94	-
รวมหนี้สิน	**459,670.62**	**462,246.89**	**463,735.75**	**43.00**
ทุนจดทะเบียน	20,000.00	20,000.00	20,000.00	467,607.00[4/]
ทุนที่ชำระแล้ว	20,000.00	20,000.00	20,000.00	467,607.00[4/]
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(150,345.08)	(158,188.11)	(164,973.47)	(185,076.89)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**(130,345.08)**	**(138,188.11)**	**(144,973.47)**	**282,530.11**
งบกำไรขาดทุน				
รายได้รวม	6,674.07	7,687.81	6,718.73	4,812.17
ค่าใช้จ่ายรวม	12,906.47	13,675.98	13,504.08	24,915.60
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(8,782.41)	(7,843.03)	(6,785.35)	(20,103.42)

หมายเหตุ

1/ งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีที่ไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

2/ งบการเงินภายในที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

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

4/ ในเดือนมิถุนายน 2567 บ้านไร่เพิ่มทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้วจาก 20,000,000 บาท เป็น 467,607,000 บาท เพื่อนำเงินไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากกรรมการ ทำให้ไม่มีเงินกู้ยืมจากกรรมการอีกต่อไป

2.9 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

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

2.10 มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

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

2.11 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

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

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[36] บาท

2.12 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์

บริษัทฯ จะดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.2 ลักษณะทั่วไปของรายการ) 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)

[36] โปรดดูเชิงอรรถ 4

เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ซึ่งจะส่งผลให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงจาก 1.94 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เป็น 0.70 เท่า ภายหลังการเพิ่มทุนตามรายการ PP และเปลี่ยนแปลงเป็น 0.72 เท่า หากมีการกู้ยืมเงินครบจำนวน 400,000,000 บาทและภายหลังการเพิ่มทุนตามรายการ PP ทั้งนี้ หากบริษัทฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเช่นว่านี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญากู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากข้อมูลที่เปิดเผยไว้แล้วในสารสนเทศ รวมถึงเงื่อนไขอื่นใดภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ที่อาจกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น 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 เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ (Project Development Cost) ตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่ง (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่าบริษัทฯ น่าจะสามารถหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการได้ด้วยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด เนื่องจากราคาประเมินของที่ดินที่จะมีการจำนองนั้นอยู่ในช่วง 1,875,780,480 บาท – 1,900,864,550 บาท ซึ่งเกินกว่าจำนวนเงินที่จำเป็นจะต้องใช้สำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาทและเงินกู้ยืมจำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถกู้ยืมเงินได้ ซึ่งมีโอกาสที่จะเกิดขึ้นค่อนข้างยาก บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน อาจระดมทุนจากแหล่งอื่น ๆ เช่น การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด หรือการออกหุ้นกู้ และ/หรือใช้รายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่เพื่อสนับสนุนโครงการ

อนึ่ง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่งและวรรคสองนี้ ยังมิได้เป็นที่สุดและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยบริษัทฯ และ/หรือบ้านไร่อาจมิได้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ทั้งจำนวน 400,000,000 บาท แต่อาจจะกู้ยืมเงินเพียงเท่าที่จำเป็นควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพื่อมิให้ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นก่อนการเปิดดำเนินการ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) มีจำนวนเกินกว่า 890,000,000 บาท โดยบริษัทฯ ยังคงมี (ก) สำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน 10.22 ล้านบาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.8 1) รายละเอียดของที่ดิน ภายใต้ค่าใช้จ่ายลงทุนหัวข้อ “ค่าออกแบบค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ”) (ข) ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) จำนวนไม่น้อยกว่า 30.19 ล้านบาท ซึ่งสามารถรองรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับการพัฒนาโครงการที่เกิดขึ้นก่อนการเปิดดำเนินการ และ (ค) ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง จำนวนไม่เกิน 43.03 ล้านบาท ซึ่งสามารถรองรับดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ในกรณีที่บริษัทฯ ทยอยเบิกเงินต้นตามงวดงานเป็นระยะเวลา 2.5 ปี ในอัตราดอกเบี้ยจำนวนไม่เกินร้อยละ 6.52[37] ต่อปี (คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน) ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่ามีความเพียงพอแล้ว โดยบริษัทฯ จะหาแหล่งเงินทุนสำหรับส่วนต่างที่เหลืออีกจำนวน 490,000,000 บาท จากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือรายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถหาเงินทุนได้ครบถ้วนทั้งจำนวน 890,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ โดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการมิให้เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท และจะรายงานความคืบหน้าในการใช้เงินพัฒนาโครงการให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมกับการเปิดเผยงบ

[37] สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 6.52 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ประกาศโดยธนาคารกสิกรไทย ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2567

การเงินประจำไตรมาส และ/หรือประจำปี

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการติดต่อสถาบันการเงินชั้นนำในประเทศ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย เพื่อพิจารณาแหล่งเงินทุนสำหรับโครงการฯ โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย ซึ่งได้มีการนำเสนอแผนการดำเนินงานของโครงการฯ และผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการฯ ต่อธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย ในเดือนมกราคม 2568 ซึ่งธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทยได้เสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับการพัฒนาโครงการฯ ที่อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของธนาคารที่เรียกเก็บจากลูกค้าสำหรับการกู้ยืมเงินสกุลเงินบาท (Prime Rate) ที่อัตราร้อยละ 6.35 ซึ่งต่ำกว่าสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างภายใต้สมมติฐานของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 6.52 และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ร้อยละ 6.91 นอกจากนี้ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทยมีความประสงค์จะสนับสนุนสินเชื่อแก่บริษัทฯ ในวงเงินไม่เกินร้อยละ 60.00 – 70.00 ของมูลค่าการพัฒนาโครงการฯ ซึ่งอยู่ที่ 890,000,000 บาท หรือคิดเป็นวงเงินสินเชื่อไม่เกิน 534,000,000 - 623,000,000 บาท ซึ่งวงเงินสินเชื่อดังกล่าวครอบคลุมแผนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท

2.13 สัญญา EBT

รายละเอียดของรายการ EBT ตามสัญญา EBT มีดังนี้

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

2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่โฮลดิ้งมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่มีมติอนุมัติการโอนหุ้นสามัญในบ้านไร่ให้แก่บริษัทฯ

4) บ้านไร่โฮลดิ้งได้รับอนุมัติ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ต.

5) ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการ EBT

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP และหากเงื่อนไขดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป

เงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญ บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT

2.14 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ PP

ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไร่โฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[38] ซึ่งเป็นผลให้บ้านไร่โฮลดิ้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender

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

[38] โปรดดูเชิงอรรถ 3

3. การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

3.1 ลักษณะของหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องและหลักทรัพย์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน

ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไร่โฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[39] ซึ่งเป็นผลให้บ้านไร่โฮลดิ้งถือหุ้นในสัดส่วนที่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 25.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามมาตรา 247 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และประกาศ Tender บ้านไร่โฮลดิ้ง จึงประสงค์จะขอ Whitewash ตามประกาศ Whitewash ทั้งนี้ การขอ Whitewash ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่านั้น เนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทฯ จนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50.00 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 5.00 จะสามารถใช้สิทธิคัดค้านการขอ Whitewash ได้

3.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้ขอผ่อนผัน

<u>บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (บ้านไร่โฮลดิ้ง)</u>

(1) ลักษณะการประกอบธุรกิจ / อาชีพโดยสังเขป

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

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

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

<u>ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านไร่</u>

ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านไร่	
ชื่อบริษัท	บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด

[39] โปรดดูเชิงอรรถ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านไร่	
ประเภทธุรกิจ	สวนยางพาราและปาล์ม โดยมีทรัพย์สินหลักได้แก่ โฉนดที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา (ถนนทางหลวง 331 ช่วงกิโลเมตรที่ 102) ตำบลหนองปรือ อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี
ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ไทย
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	6 สิงหาคม 2525
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105525028432
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	223/79 ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	467,607,000 บาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 4,676,070 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท ซึ่งชำระเต็มมูลค่าแล้ว
รายชื่อคณะกรรมการ (ณ วันที่ 28 มกราคม 2568)	1. นายสดาวุธ เตชะอุบล 2. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล
รายชื่อผู้ถือหุ้น (ณ วันที่ 28 มกราคม 2568)	1. บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 4,676,068 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99996 2. นายสดาวุธ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.00002 3. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล จำนวน 1 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.00002

(2) ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 28 มกราคม 2568 บริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (ผู้ขอผ่อนผัน) มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว เท่ากับ 467,606,800 บาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

(3) รายชื่อผู้ถือหุ้น[40] ที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก[41] ของผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุด ณ วันที่ 28 มกราคม 2568

ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้ขอผ่อนผัน[42]
1. นายสดาวุธ เตชะอุบล[1/]	2,376,069	50.81
2. นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล[2/]	1,299,999	27.80
3. นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย[3/]	1,000,000	21.39
รวม	**4,676,068**	**100.00**

หมายเหตุ:
1/ ข้อมูลเกี่ยวกับนายสดาวุธ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.5.2 รายละเอียดของบุคคลในวงจำกัดและความสัมพันธ์ของรายการ PP)
2/ ข้อมูลเกี่ยวกับนางสาวหลุยส์ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.5.2 รายละเอียดของบุคคลในวงจำกัดและความสัมพันธ์ของรายการ PP)
3/ ข้อมูลเกี่ยวกับนายทรงชัย (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.5.2 รายละเอียดของบุคคลในวงจำกัดและความสัมพันธ์ของรายการ PP)

(4) รายชื่อคณะกรรมการตามทะเบียนกรรมการล่าสุดของผู้ขอผ่อนผัน ณ วันที่ 28 มกราคม 2568

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

อนึ่ง ภายหลังจากที่รายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บ้านไร่โฮลดิ้งจะเลิกบริษัทและชำระบัญชีต่อไป เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT

3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของผู้ขอผ่อนผัน

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

O ผู้ขอผ่อนผัน (บ้านไร่โฮลดิ้ง) ไม่มีความสัมพันธ์โดยตรงใด ๆ กับกิจการ และนอกเหนือจากความเกี่ยวข้องกับนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ตามที่ระบุในข้อ (2) ด้านล่างนี้แล้ว ผู้ขอผ่อนผันไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการรายอื่นๆ และไม่มีข้อตกลงที่มีนัยสำคัญระหว่างกันกับบุคคลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นของผู้ขอผ่อนผัน (บ้านไร่โฮลดิ้ง) มีความสัมพันธ์กับกิจการ ดังนี้

(ก) นางสาวหลุยส์ (กรรมการและผู้ถือหุ้นของผู้ขอผ่อนผัน) มีความสัมพันธ์กับกิจการ โดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ ซึ่งถือหุ้นจำนวน 1,704,100,100 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.31 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ[43] และดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกิจการ

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

---

[40] ให้นับรวมผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลตามมาตรา 258 บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) รวมทั้งผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้อำนาจควบคุมเดียวกัน เป็นกลุ่มเดียวกัน

[41] ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดตามรายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกข้างต้นเป็นผู้ถือหุ้นที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้ขอผ่อนผันอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ (authorized director) ในผู้ขอผ่อนผัน) และมีบุคคลอื่นเป็นผู้รับประโยชน์ที่แท้จริง (ultimate shareholder) (เช่น ผู้ถือหุ้นมีสถานะเป็น holding company หรือ nominee account) ให้ระบุชื่อบุคคลที่เป็น ultimate shareholder และลักษณะการประกอบธุรกิจของบุคคลดังกล่าวด้วย

[42] จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของผู้ขอผ่อนผัน = จำนวนหุ้นสามัญ + หุ้นบุริมสิทธิ – หุ้นที่ซื้อคืนและยังคงค้างอยู่ ณ วันสิ้นเดือนของเดือนก่อนเดือนที่มีการยื่นคำขอผ่อนผันต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

[43] จากข้อมูลการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด (XM) ณ วันที่ 28 มกราคม 2568 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

นอกเหนือจากความเกี่ยวข้องกับนายภสุ แล้ว นางสาวหลุยส์ ไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการรายอื่น ๆ และไม่มีข้อตกลงที่มีนัยสำคัญระหว่างกันกับบุคคลดังกล่าว

(ข) นายสดาวุธ (กรรมการและผู้ถือหุ้นของผู้ขอผ่อนผัน) เป็นบิดาของนางสาวหลุยส์

- ในการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP นั้น กิจการและผู้ขอผ่อนผันจะเข้าทำสัญญารับโอนกิจการทั้งหมด โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญของสัญญารับโอนกิจการทั้งหมด ดังรายละเอียดในหัวข้อ 2.13 สัญญา EBT

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไร่โฮลดิ้งจะเลิกบริษัทและชำระบัญชีต่อไป เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับ EBT ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง ประกอบด้วย นายสดาวุธ นางสาวหลุยส์ และนายทรงชัย ได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในกิจการตามรายละเอียดดังนี้

(ก) นายสดาวุธ เตชะอุบล (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 2,376,069 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.81 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง) จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 5,472,211,991 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[44] ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 25.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด จึงไม่มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ และ

(ข) นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,299,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 27.80 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง) จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 2,993,966,133 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยเมื่อรวมจำนวนหุ้นที่ถืออยู่จำนวน 1,704,100,100 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นในกิจการจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.46 และหากรวม (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 1,704,100,100 หุ้น และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล ถืออยู่ด้วยในกิจการก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จำนวน 770,000,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล (โดยนับรวมจำนวนหุ้นที่นายภสุ วชิรพงศ์ ถืออยู่ด้วยในกิจการ) จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[45] ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 25.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด จึงไม่มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ และ

(ค) นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบ้านไร่โฮลดิ้ง จำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.39 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่โฮลดิ้ง) จะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในกิจการ จำนวน 2,303,052,643 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[46] ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 25.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด จึงไม่มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

(2) ในกรณีที่ผู้ขอผ่อนผันเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกิจการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ให้ผู้ขอผ่อนผันเปิดเผยลักษณะความสัมพันธ์ของผู้ขอผ่อนผันในฐานะบุคคลที่เกี่ยวโยงกับกิจการ เช่น เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ

- ผู้ขอผ่อนผัน เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของกิจการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) ดังนี้

[44] โปรดดูเชิงอรรถ 7
[45] โปรดดูเชิงอรรถ 8
[46] โปรดดูเชิงอรรถ 9

(ก) ผู้ขอผ่อนผันเป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกันกับกิจการ ได้แก่ นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ โดยนางสาวหลุยส์ ถือหุ้นจำนวน 1,704,100,100 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.31 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ[47] และดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกิจการ โดยมีรายละเอียดเช่นเดียวกับข้อ (1) ข้างต้น

(ข) นายสดาวุธ เป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ โดยนางสาวหลุยส์ ถือหุ้นจำนวน 1,704,100,100 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.31 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ[48]

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

นอกจากนี้ นายทรงชัย จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ คิดเป็นร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ นายทรงชัย อัจฉริยหิรัญชัย มิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ และจะไม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ หรือแต่งตั้งตัวแทนเพื่อเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ แต่จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์

3.4 ข้อมูลทั่วไปของผู้ออกหลักทรัพย์

รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 10.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

3.5 ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการขอ Whitewash

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

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวจะมิได้มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะและนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบาย หรือแผนการบริหารกิจการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ (เว้นแต่กรณีของนายสดาวุธ ที่จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิม

[47] จากข้อมูลการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด (XM) ณ วันที่ 28 มกราคม 2568 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

[48] จากข้อมูลการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด (XM) ณ วันที่ 28 มกราคม 2568 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์) และบริษัทฯ จะยังคงประกอบธุรกิจหลักต่อไปตามวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยจะมีเพียงธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) เป็นธุรกิจใหม่

4. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

4.1 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ EBT

เมื่อพิจารณาภาพรวมการเข้าทำรายการ EBT ที่ได้กล่าวมาในบทข้างต้น พบว่า การเข้าทำรายการ EBT **มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์**แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการที่บริษัทฯ มีความประสงค์ในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ เนื่องจากภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ ซึ่งการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ จากทำเลที่ตั้งและมีโอกาสที่มูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และอยู่ติดทางหลวงหมายเลข 331 มากกว่า 700 เมตร โดยที่ดินติดถนนทั้ง 4 ด้าน บริษัทฯ จะสามารถรับรู้มูลค่าตามบัญชีของที่ดินดังกล่าวที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมไปยังส่วนของเจ้าของภายใต้หัวข้อส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ได้จำนวน 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 ทั้งนี้ พื้นที่โดยรอบที่ดินบ้านไร่เป็นที่ดินของบุคคลอื่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในบางพื้นที่ ซึ่งมิได้เป็นที่ดินของบ้านไร่อยู่แต่เดิม ซึ่งบริษัทฯ ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินโดยรอบ เนื่องจากอาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการเจรจากับบุคคลภายนอก และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าซื้อที่ดินแต่ละผืน นอกจากนี้ ที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาเพื่อพัฒนาโครงการฯ มีทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่ไม่ใช่ของบ้านไร่อยู่บริเวณกึ่งกลางของโครงการฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ มิได้มีความตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์บนที่ดิน #1 และที่ดิน #2 แต่อย่างใด ตามข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับทราบมาตั้งแต่เริ่มแรกในการเข้าสอบทานและสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยนายสดาวุธได้แจ้งความประสงค์อย่างชัดเจนตั้งแต่แรกว่า ไม่ต้องการขายที่ดิน #1 และสิ่งปลูกสร้างในลักษณะของบ้านพักตากอากาศ ไปพร้อมกับบ้านไร่ ซึ่งบ้านไร่ได้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินดังกล่าว ซึ่งสภาพปัจจุบันของภาระจำยอมเป็นถนนทางเข้าออกที่ดิน #1 (ถนนลาดยางมะตอย) อยู่ก่อนแล้ว โดยบริษัทฯ มิได้เสียประโยชน์ และ/หรือมีภาระอื่นใดในการให้ภาระจำยอมดังกล่าวเพิ่มขึ้น หากแต่การให้ภาระจำยอมบนที่ดินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกฎหมายที่บ้านไร่ จะต้องให้ภาระจำยอมแก่ที่ดิน #1 ซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่สาธารณะ เพื่อหลีกเลี่ยงข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

นอกจากนี้ ที่ดิน #2 ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งแต่เดิมมิใช่ที่ดินในโฉนดของบ้านไร่อยู่ก่อนแล้ว และไม่ได้เกี่ยวข้องกับบ้านไร่และบริษัทฯ โดยบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ได้ซื้อที่ดินดังกล่าวเข้ามาเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้เริ่มเจรจากับบ้านไร่มาตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2566 ซึ่งบริษัทฯ มิได้มีความตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์บนที่ดิน #2 แต่อย่างใด เนื่องจากลักษณะของที่ดิน #2 ที่เป็นหลุมลึกขนาดใหญ่ประมาณ 8 - 10 เมตร เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ (เมื่อเปรียบเทียบกับระดับที่ดินโดยรอบ โดยบริษัทฯ สันนิษฐานว่าเจ้าของที่ดินเดิมมีการขุดดินไปขายเป็นจำนวนมาก) หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าว อาจทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์และมีค่าใช้จ่ายในการถมดินสูงขึ้น และก่อให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการใช้ประโยชน์ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้มีการออกแบบแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิก เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินที่มีภาระจำยอมเป็นถนนภายในโครงการได้ โดยไม่ได้เกิดความเสียหายหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวม นอกจากนี้ หากเป็นที่ดินของบุคคลอื่น อาจทำให้การเจรจาต่อรองในการใช้ประโยชน์บนที่ดินโดยรอบที่ดิน #2 ของบ้านไร่เป็นไปอย่างยากลำบาก และอาจถูกก่อให้เกิดความรบกวนในการดำเนินโครงการฯ ในอนาคต เมื่อเปรียบเทียบกับการเจรจากับบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินผืนดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่าที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ มีความเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่เห็นความจำเป็นในการได้มาซึ่งที่ดิน #1 และที่ดิน #2 แต่อย่างใด

ทั้งนี้การพัฒนาที่ดินเป็นโครงการฯ ไม่เข้าข่ายข้อห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัทฯ จึงสามารถพัฒนาโครงการฯ ซึ่งจะช่วยก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวต่อไป

นอกจากนี้ การดำเนินโครงการฯ เป็นการเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่บริษัทฯ ในฐานะองค์กรที่ประกอบธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้ในโครงการที่อาจถือได้ว่าเป็นโครงการเรือธง (Flagship Project) ในภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ เนื่องจากเป็นการบูรณาการเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals – SDGs) เข้ากับสวนเชิงนิเวศได้อย่างลงตัว โดยมีจุดเด่นจากการออกแบบสถาปัตยกรรมอันงดงามและโดดเด่น สร้างสรรค์ให้เป็นภูมิสัญลักษณ์แห่งใหม่ของภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ ซึ่งเหมาะแก่การท่องเที่ยวและการถ่ายภาพจากการออกแบบอย่างตั้งใจที่มีวัตถุประสงค์โดยเฉพาะ อีกทั้ง ผู้เยี่ยมชมยังสามารถสัมผัสใกล้ชิดกับสัตว์ป่าและพืชพรรณนานาชนิดท่ามกลางบรรยากาศธรรมชาติอันงดงามและร่มรื่น ซึ่งเป็นการผสานองค์ประกอบของสถาปัตยกรรม การอนุรักษ์ธรรมชาติ และการท่องเที่ยวเข้าไว้ในโครงการเดียว ซึ่งหากเปรียบเทียบกับโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โครงการในลักษณะนี้มักมุ่งเน้นเฉพาะด้านสันทนาการและการท่องเที่ยว โดยมิได้ให้ความสำคัญกับองค์ประกอบด้านการศึกษาและคุณภาพ ซึ่งจากการศึกษาวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบพบว่า ในภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ ใต้ยังไม่มีโครงการในลักษณะดังกล่าว โดยโครงการตัวอย่างที่ใกล้เคียงที่สุด ได้แก่ Loro Parque ประเทศสเปน, Pairi Daiza ประเทศเบลเยียม และ Giraffe Manor ประเทศเคนยา ซึ่งยังไม่ครอบคลุมขอบเขตตามวิสัยทัศน์ของโครงการฯ

อีกทั้งโครงการฯ จะช่วยพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ในประเทศไทยพร้อมกับพัฒนาเศรษฐกิจให้แก่พื้นที่และชุมชนใกล้เคียง ซึ่งอาจนำมาซึ่งการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อม ที่จะช่วยสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างโครงการกับชุมชนในอนาคต และจะช่วยดึงดูดนักลงทุนที่สนใจในธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม (ESG) และเป็นการสร้างภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นที่ดี ซึ่งจะส่งผลกระทบในเชิงบวกแก่ธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะใช้เงินในการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท โดยอาจมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ซึ่งจะกู้ยืมเงินเพียงเท่าที่จำเป็นควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพื่อมิให้ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวสำหรับแหล่งเงินทุนส่วนที่เหลือ อันอาจรวมถึงการระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือรายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ เป็นต้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น โดยไม่เป็นการเพิ่มภาระให้แก่บริษัทฯ ในการรับภาระหนี้สินและดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนภายนอก

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถหาเงินทุนได้ครบถ้วนทั้งจำนวน 890,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ โดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการมิให้เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท และจะรายงานความคืบหน้าในการใช้เงินพัฒนาโครงการให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาส และ/หรือประจำปี

4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ EBT

1) การลงทุนในโครงการฯ เป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายซึ่งเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนและช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการลงทุน (Holding) โดยมีการลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจพลังงาน และธุรกิจค้าปลีก เมื่อพิจารณาโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่มาจากการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยในปี 2564 -2566 บริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมากกว่าร้อยละ 70.00 เป็นจำนวนเงิน 537.14 ล้านบาท 602.82 ล้านบาท 646.86 ล้านบาท และ บริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างลดลงไตรมาสที่ 3 ปี 2567 เหลือร้อยละ 52.16 หรือเท่ากับ 204.31 ล้านบาท ซึ่งลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ลักษณะการรับรู้รายได้ของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับความสำเร็จของงานแต่ละงวดตามสัญญาโครงการ ซึ่งต้องผ่านกระบวนการชนะการประมูลหรือการได้รับเลือกเข้าทำงานในแต่ละโครงการ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างยังต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้างที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนและกำไร ซึ่งแตกต่างจากโครงการฯ ที่บริษัทฯ จะเข้าไปลงทุนเพื่อขยายธุรกิจ ซึ่งสามารถกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากการดำเนินโครงการฯ มีรอบรับรู้รายได้ที่สิ้นจากการรับรู้รายได้หลักจากการขายตั๋วเข้าชม มีลูกหนี้การค้าน้อย ทำให้วงจรเงินสดสั้นลง ซึ่งจะส่งผลให้ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และมีการสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง (Recurring revenue) อีกทั้ง ลักษณะการดำเนินโครงการฯ ไม่มีข้อผูกมัดหรือภาระผูกผันระยะยาว ระหว่างบริษัทฯ และผู้เข้าชมโครงการ และมีระยะเวลาของความเสี่ยงที่ไม่สามารถรับรู้รายได้ที่ต่ำกว่าธุรกิจรับเหมาก่อสร้างประเภทที่มีภาระผูกพันระยะยาว

นอกจากนี้ การลงทุนในโครงการฯ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี จากการที่ภาคท่องเที่ยวได้ส่งสัญญาณฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยภาครัฐดำเนินมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวเพื่อฟื้นฟูการท่องเที่ยวให้กลับไปสู่ช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนของบริษัทฯ รวมถึงการเข้าลงทุนในเป็นการกระจายความเสี่ยงในการมีธุรกิจที่หลากหลาย และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงานซึ่งมีแนวโน้มลดลง อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต

2) บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินที่มีศักยภาพ และมีโอกาสที่มูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้นในอนาคต

ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดิน ตั้งอยู่บน ถ.สายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา หรือทางหลวงหมายเลข 331 ต.หนองปรือ อ.พนัสนิคม จ.ชลบุรี โดยมีทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการคมนาคมในการเดินทาง มีลักษณะเชื่อมต่อเป็นโครงข่ายที่ดี สามารถกระจายพื้นที่ให้บริการทางหลวงออกสู่พื้นที่ย่อย หรือเป็นทางลักษณะขนานกับแนวชายแดนต่อเนื่องกันเป็นระยะทางยาว โดยเชื่อมต่อไปทางหลวงหมายเลข 304 ฉะเชิงเทรา–กบินทร์บุรี ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และเชื่อมต่อไปยังทางหลวงหมายเลข 344 (แยกหนองปรือ) ในทางทิศใต้ ที่เป็นเส้นทางหลักที่สามารถใช้เป็นเส้นทางขนส่งสินค้าและเส้นทางท่องเที่ยวไปยังจังหวัดใกล้เคียง ได้แก่ จ.ระยอง จ.จันทบุรี และ จ.ตราด ซึ่งได้มีการขยายถนนจาก 4 ช่องจราจร เป็น 7 ช่องจราจร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการให้บริการของทางหลวงเพื่อให้การเดินทางและการขนส่งสินค้าให้ได้รับความสะดวก รวดเร็ว ปลอดภัย รองรับการขยายตัวของโครงข่ายด้านคมนาคมในพื้นที่ของโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor - EEC) และโครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3 ซึ่งโครงการฯ เป็นส่วนหนึ่งของโครงข่ายทางหลวงในการขนส่งสินค้าจากนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทราและจังหวัดชลบุรีไปยังท่าเรือแหลมฉบังผ่าน อ.พนัสนิคม และ อ.บ้านบึง ซึ่งอาจเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้น เนื่องจากโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกนั้นก่อให้เกิดการนำเข้าและส่งออกสินค้าในพื้นที่ ทำให้พื้นที่นี้กลายเป็นจุดศูนย์กลางในการซื้อขาย ส่งผลให้ความต้องการในการเช่าหรือซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น และทำให้ราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่นี้เพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งอาจนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในอนาคต

3) บริษัทฯ เข้าลงทุนในโครงการฯ ที่มีความคุ้มค่า

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

จากการประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนในโครงการฯ ด้วยวิธีการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value) และการประเมินอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return - Project IRR) และวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของ (1) จำนวนผู้เข้าชม (Visitor) และ (2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure) โดยเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 10.00 ในทั้งสองปัจจัยดังกล่าว เพื่อสะท้อนปัจจัยที่สำคัญของสมมติฐานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในขณะที่ทำการประเมิน เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ เศรษฐกิจประเทศไทย และปัจจัยอื่น ๆ พบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value) อยู่ระหว่าง 911.10 – 2,939.99 ล้านบาท และผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return - Project IRR) อยู่ระหว่างร้อยละ 11.38 – 18.08 โดยพิจารณามูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ภายใต้สมมติฐานว่าโครงการจะดำเนินต่อเนื่องไปเกินกว่าระยะเวลาประมาณการ ซึ่งมากกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการฯ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.16 ทั้งนี้ โครงการฯ มีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) อยู่ระหว่าง 9 – 13 ปี (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 8 ความคุ้มค่าของโครงการฯ) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงพิจารณาว่าการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP มีความคุ้มค่า เนื่องจากบริษัทฯ จะมีผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการฯ อันจะช่วยให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น มีกระแสเงินสดเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงชำระหนี้เงินกู้ยืม ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

4) บริษัทฯ มีภาพลักษณ์ที่ดีในด้านการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

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

5) โครงการฯ มีโอกาสที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จากมาตรการการส่งเสริมการลงทุน

โครงการฯ อาจถูกพิจารณาเข้าข่ายประเภทกิจการที่จะได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ ในการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Eastern Economic Corridor - EEC) เพื่อให้เป็นเขตเศรษฐกิจชั้นนำของอาเซียน โดยเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษมีพื้นที่ดำเนินงานใน 3 จังหวัดภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง โดยมุ่งเน้นการส่งเสริม 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายให้เป็นกลไกในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจอนาคต (New Engine of Growth) ได้แก่ 1) อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ 2) อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ 3) อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวกลุ่มรายได้ดีและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ 4) อุตสาหกรรมการเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ 5) อุตสาหกรรมการแปรรูปอาหาร 6) อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ 7) อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ 8) อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ 9) อุตสาหกรรมดิจิทัล และ 10) อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการเข้าไปปรึกษากับทางหน่วยงานเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษในช่วงเดือนกันยายน 2567 เพื่อนำเสนอโครงการฯ และปรึกษาความเป็นไปได้ในการขอโครงการฯ เพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ ซึ่งหน่วยงานดังกล่าวเห็นว่า โครงการฯ ของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ได้แก่ จังหวัดชลบุรี และเข้าข่ายประเภทกิจการที่จะได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ ในกลุ่มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ และให้ดำเนินการตามคู่มือการจัดตั้งหรือขยายเขตส่งเสริมเศรฐกิจพิเศษ เพื่อดำเนินการต่อไปภายหลังได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อดำเนินโครงการฯ ซึ่งบริษัทฯ อาจสามารถขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษี เช่น การยกเว้นหรือการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล รวมถึงภาษีนำเข้าสำหรับอุปกรณ์ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ ที่จะช่วยลดภาระต้นทุน ค่าใช้จ่ายของโครงการ ทำให้สามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้จ่ายในส่วนอื่นๆ ได้มากขึ้น เช่น การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานโครงการและการตลาด เป็นต้น นอกจากนี้ การสร้างแหล่งท่องเที่ยวขนาดใหญ่ยังสามารถสร้างงานให้กับคนในท้องถิ่น ทำให้พัฒนาคุณภาพชีวิตและกระตุ้นเศรษฐกิจในพื้นที่ได้อย่างมีนัยสำคัญ การลงทุนในโครงการดังกล่าว อาจส่งผลให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนนและระบบขนส่ง ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อประชาชนในพื้นที่ และมักได้รับการสนับสนุนจาก

หน่วยงานรัฐบาล โดยเฉพาะคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน นอกจากนี้ แหล่งท่องเที่ยวที่มีคุณภาพยังช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับพื้นที่ ส่งเสริมการตลาดและดึงดูดนักลงทุนในอนาคต

4.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ EBT

1) การเพิ่มภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

ภายหลังการเข้ารายการ EBT และรายการ PP บริษัทฯ ต้องการเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการฯ เป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 890,000,000 บาท บริษัทฯ จึงต้องหาเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อนำมาสนับสนุนโครงการให้สำเร็จตามแผนที่กำหนดไว้ การจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมอาจมีความซับซ้อนของกระบวนการ ซึ่งใช้เวลาในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ เพื่อให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการดำเนินโครงการต่อไป โดยบริษัทฯ จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ซึ่งส่งผลให้มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ที่อาจเกิดขึ้นในกระบวนการจัดหาเงินทุน จึงเป็นการเพิ่มภาระให้กับบริษัทฯ และบริษัทฯ จะหาแหล่งเงินทุนสำหรับส่วนต่างที่เหลืออีกจำนวน 490,000,000 บาท จากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือรายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ

อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP บริษัทฯ จะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของบริษัทฯ จะเปลี่ยนแปลง หากมีการกู้ยืมเงินครบจำนวน 400,000,000 บาท และส่วนของทุนอีกจำนวน 490,000,000 บาท และภายหลังการเข้าทำรายการ PP โดยจะลดลงเหลือเท่ากับ 0.74 เท่า จาก 2.28 เท่า (คำนวณโดยอ้างอิงข้อมูลตามงบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567)

รายการ	หน่วย	ก่อนการเพิ่มทุน PP	หลังการเพิ่มทุน PP	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	หลังการเพิ่มทุน PP และกู้ยืมเงิน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	2,130.60	3,530.60	1,400.00	4,420.60	890.00
หนี้สินรวม	ล้านบาท	1,481.51	1,481.51	0	1,881.51	400.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	649.10	2,049.10	1,400.00	2,539.10	490.00
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	**เท่า**	**2.28**	**0.72**	**(1.56)**	**0.74**	**0.02**

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

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

2) สินทรัพย์ที่ดินที่ได้มามีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์พื้นที่บางส่วน

เนื่องจากที่ดินที่บริษัทฯ จะพัฒนาเป็นโครงการฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.8 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา) ตั้งอยู่ในพื้นที่ ดังนี้

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

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

อย่างไรก็ดี จากการดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) พบว่า ที่ดินได้มีการออกโฉนด หรือหนังสือรับรองประโยชน์ (นส.3) ก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ ดังนั้น ที่ดินจึงไม่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดการใช้ที่ดินประเภท ปก. ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์ได้เช่นเดียวกับที่ดินประเภท ชบ โดยเข้าข่ายคำนิยาม ‘กิจการอื่น’ ซึ่งไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ในการใช้ประโยชน์พื้นที่ในการดำเนินโครงการฯ

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่ได้นำที่ดินดังกล่าวพัฒนาเป็นโครงการฯ การใช้ประโยชน์บนพื้นที่ ชบ. ต้องไม่ดำเนินการที่เข้าข่ายตามข้อห้ามกำหนด ได้แก่

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

(2) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่ เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(3) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(4) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(5) การใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองใหญ่ คลองมาบพลงหลวง และคลองหลวง ไม่น้อยกว่า 200 เมตร และให้มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองเขาจุก คลองโพล คลองกว่า คลองระเวง คลองซาก เจ้าเดียว คลองน้อย คลองประเวศบุรีรมย์ คลองพานทอง คลองภูไทร คลองสำโรง และคลองหินลอย ไม่น้อยกว่า 50 เมตร

4.4 ข้อดีของการทำรายการ EBT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

1) การมีความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเข้าทำรายการ EBT

เนื่องจากบ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสดาวุธ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.5.1 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องของรายการ EBT) ซึ่งจะทำให้การเจรจาตกลงในการทำรายการอาจมีความสะดวกและรวดเร็วกว่าการเจรจาตกลงกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้กระบวนการและระยะเวลาในการตรวจสอบข้อมูลของสินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการที่ยาวนานกว่า นอกจากนี้ การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลเกี่ยวโยงกันจะช่วยให้การประสานงานด้านต่าง ๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติที่เสมือนกระทำกับบุคคลภายนอก โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

2) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลดีในระยะยาวต่อบริษัทฯ

ภายหลังการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP นายสดาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรมและการบริการ ร้านอาหาร ที่ตอบโจทย์ต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่างดี จะนำมาซึ่งความรู้และทักษะในการบริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยเหตุนี้ การเข้าทำรายการบุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจ ส่งผลให้บริษัทฯ มีทรัพยากรที่ทรงคุณค่า ด้วยบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อ

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จะให้บริษัทฯ มีผู้เชี่ยวชาญในการให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์แก่บุคลากรของบริษัทฯ ในการดำเนินโครงการฯ

4.5 ข้อเสียของการทำรายการ EBT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

-ไม่มี-

4.6 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ EBT

4.6.1 ความเสี่ยงก่อนการเข้าทำรายการ EBT

1) ความเสี่ยงที่เงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จะไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดความล่าช้า

การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP บริษัทฯ มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่จะต้องดำเนินการให้สำเร็จลุล่วง ได้แก่

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ :

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

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP และหากเงื่อนไขดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป

เงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญ บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT

หากบริษัทฯ บ้านไร่โฮลดิ้ง และบ้านไร่ ไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังข้างต้น ให้สำเร็จได้ หรือดำเนินการล่าช้าออกไป จะทำให้การเข้ารายการ EBT และ PP ของบริษัทฯ มีความล่าช้า และ/หรือไม่เกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ จะไม่สามารถนำที่ดินดังกล่าวเพื่อพัฒนาเป็นโครงการฯ และไม่ได้รับผลตอบแทนจากโครงการฯ ได้ตามที่ประมาณการไว้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ บ้านไร่โฮลดิ้ง และบ้านไร่ มีความประสงค์จะดำเนินการให้โครงการฯ ประสบความสำเร็จ ด้วยการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่กำหนดอย่างเคร่งครัด เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เป็นไปอย่างถูกต้องและโปร่งใส เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดเหตุการณ์หรือประเด็นใดที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินการและความสำเร็จของรายการดังกล่าว

4.6.2 ความเสี่ยงภายหลังเข้าทำรายการ EBT

1) ความเสี่ยงจากผลตอบแทนจากโครงการฯ ไม่เป็นไปตามคาดหวัง

จากการคาดการณ์รายได้และผลตอบแทนของโครงการฯ อาจมีปัจจัยที่แตกต่างออกไปจากประมาณการของบริษัทฯ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินการในอนาคต เช่น สถานการณ์ทางการเมือง การชะลอทางเศรษฐกิจ โรคระบาด เป็นต้น ที่อาจส่งผลกระทบทางตรงและทางอ้อมต่อผลการดำเนินงานของโครงการฯ ซึ่งอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นปัจจัยสำคัญในการเติบโตของธุรกิจ จากการที่ต้องพึ่งพานักท่องเที่ยวทั้งต่างประเทศและในประเทศ ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าในการขับเคลื่อนรายได้ ดังนั้น หากพิจารณาสถานการณ์การท่องเที่ยวในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 พบว่า ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวลดลงอย่างมากตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 เนื่องจากการปิดประเทศหรือการจำกัดการเดินทางตามมาตรการรัฐเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจส่งผลต่อความไม่แน่นอนของผลประกอบการ เช่น จำนวนผู้เข้าชมนักท่องเที่ยวน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมการท่องเที่ยว การเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ หรือการขยายตัวของตลาดท่องเที่ยวในภูมิภาคอื่นที่มีสิ่งดึงดูดใหม่ ๆ ที่น่าสนใจ อีกทั้งการแข่งขันในตลาดการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการปรับลดค่าตั๋วหรือค่าใช้จ่ายในการบริการท่องเที่ยวจากคู่แข่ง อาจทำให้โครงการฯ ต้องปรับกลยุทธ์ด้านราคาลงเพื่อตอบสนองต่อการแข่งขัน รวมถึงสภาพเศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอน เช่น สงครามอิสราเอล-ฮามาส และความผันผวนนโยบายทางการเงิน อาจส่งผลต่อการใช้จ่ายของผู้บริโภคให้ลดน้อยลง เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยเริ่มฟื้นตัวมาตั้งแต่ช่วงปลายปี 2565 และดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งหากสถานการณ์กลับสู่ภาวะปกติอย่างเต็มรูปแบบ หากสภาวะเศรษฐกิจดีขึ้นภายหลังระยะเวลาก่อสร้างโครงการฯ บริษัทฯ จะได้รับอานิสงส์จากการท่องเที่ยวที่ประเทศไทยเป็นภูมิภาคหนึ่งที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวในหลาย ๆ ประเทศ โดยหากพิจารณาจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 พบว่า ประเทศไทยมีอัตราการเติบโตต่อปีเฉลี่ยย้อนหลัง 6 ปี ตั้งแต่ปี 2557 – 2562 ร้อยละ 6.87 หรือเฉลี่ยโดยประมาณ 150 ล้านคนต่อปี อ้างอิงสถิตินักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา พบว่าประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวจำนวนมากในการเข้าประเทศในแต่ละปี ดังนั้น การดำเนินโครงการดังกล่าว จึงเป็นโอกาสในการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต ตามแผนการตลาดของบริษัทฯ เพื่อประชาสัมพันธ์ในการดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ดังนั้น หากบริษัทฯ สามารถดำเนินการได้ตามแผนการที่กำหนดไว้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการว่า โครงการฯ จะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) อยู่ระหว่าง 9 – 13 ปี (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 8 ความคุ้มค่าของโครงการฯ)

2) ความเสี่ยงจากการสูญเสียโอกาสลงทุนในทรัพย์สินอื่น

หากการพัฒนาโครงการฯ ของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามคาดหวัง จะทำให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนที่ลดน้อยลงกว่าที่ประมาณการไว้ ดังที่กล่าวในข้างต้น ซึ่งอาจจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสจากการลงทุนในสินทรัพย์อื่นที่อาจสร้างผลตอบแทนที่สูงกว่าการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการดังกล่าวอย่างละเอียดถี่ถ้วน เพื่อให้สามารถมั่นใจได้ว่า การเข้าลงทุนในครั้งนี้มีความคุ้มค่า และเป็นไปมีความแข็งแกร่งในด้านการท่องเที่ยวจากหลายปัจจัยที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สร้างผลการดำเนินงานได้ต่อเนื่อง และสามารถสร้างผลประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว

3) ความเสี่ยงจากการขยายไปยังธุรกิจใหม่

เนื่องจากการเข้าลงทุนในการพัฒนาโครงการฯ เป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ ซึ่งมีบางกิจกรรมที่บริษัทฯ ยังไม่เคยดำเนินการมาก่อน จึงอาจขาดประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินโครงการได้อย่างต่อเนื่อง และอาจมีความเสี่ยงจากการดำเนินการ เนื่องจากโครงการดังกล่าว จำเป็นต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้เฉพาะทางในการบริหารจัดการ การค้นหาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถในการดำเนินธุรกิจเป็นสิ่งที่มีความท้าทาย โดยเฉพาะในธุรกิจใหม่ หากขาดบุคลากรที่มีทักษะและประสบการณ์ อาจส่งผลให้การดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนและทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ในระยะยาว นอกจากนี้ การรักษาความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจเป็นสิ่งสำคัญ โดยเฉพาะในระยะเริ่มต้นของโครงการ บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องมีแผนการบริหารจัดการที่ดีและมีทรัพยากรที่เพียงพอเพื่อรองรับความเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการและวางแผนอย่างรอบคอบเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยการค้นคว้าข้อมูลของตลาดเพื่อเข้าใจพฤติกรรมและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การวิเคราะห์แนวโน้ม และได้มีการรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ของโครงการฯ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับผู้เชี่ยวชาญการออกแบบ วางแผน และบริหาร เพื่อให้บริษัทฯ สามารถวางแผนและดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงให้เหมาะสม รวมถึงบริษัทฯ ได้มีการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในการดำเนินโครงการฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในด้านการบริหารจัดการให้โครงการดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

4) ความเสี่ยงจากการต้องพึ่งพิงบุคคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในการดำเนินโครงการฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในด้านการบริหารจัดการให้โครงการดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาข้อตกลงเพื่อให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการได้บุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และสามารถดำเนินกิจการได้อย่างมั่นคงในระยะยาว

5) ความเสี่ยงในการขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจของโครงการไม่สำเร็จ

การจัดตั้งและประกอบกิจการของโครงการฯ ส่วนหนึ่งอาจต้องได้รับใบอนุญาตโครงการจัดตั้งและประกอบกิจการสวนสัตว์สาธารณะในการดำเนินกิจการ จากกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช โดยบริษัทฯ ต้องดำเนินการต่าง ๆ รวมทั้งรวบรวมเอกสารประกอบการจัดตั้งและประกอบกิจการสวนสัตว์สาธารณะ เช่น หลักฐานแสดงการมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อดำเนินกิจการสวนสัตว์สาธารณะ โครงการและแผนดำเนินกิจการ และแผนผังของสวนสัตว์โดยโครงการจัดตั้งและประกอบกิจการสวนสัตว์ และแบบแปลนและแผนผังของสวนสัตว์ต้องเป็นไปตามมาตรฐานการจัดการสวนสัตว์ที่กำหนด รวมไปถึงใบอนุญาตอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ เช่น ใบอนุญาตได้ครอบครองสัตว์ป่าคุ้มครอง ใบอนุญาตให้เพาะพันธุ์สัตว์ป่า เป็นต้น เพื่อประกอบขั้นตอนการยื่นใบขออนุญาต และตรวจสอบคุณสมบัติที่สถานที่ตามภูมิลำเนาของผู้ขออนุญาต รวมถึงตรวจสถานที่ขออนุญาต และสัตว์ป่า โดยกรมอุทยานแห่งชาติสัตว์ป่า และพันธุ์พืช จะแจ้งผลการพิจารณาภายใน 40 วัน ดังนั้น หากโครงการไม่ได้รับการอนุมัติใบอนุญาต บริษัทฯ อาจต้องเผชิญกับค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการปรับปรุงและปรับเปลี่ยนโครงการฯ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขจากหน่วยงานที่รับผิดชอบการอนุญาต ซึ่งอาจก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น หรือบริษัทฯ อาจต้องปรับแผนโครงการฯ ในส่วนดังกล่าวที่จะฝ่าฝืนต่อการจัดตั้งและดำเนินกิจการสวนสัตว์ ซึ่งอาจเหลือเพียงกิจกรรมอื่น ๆ ที่บริษัทมีแผนจะดำเนินการเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้วางแผนในการลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตและการดำเนินธุรกิจ โดยการวางแผนในการประสานงานและปรึกษากับหน่วยงานที่อาจมีความเกี่ยวข้อง รวมไปถึงการมีที่ปรึกษาที่เป็นผู้เชี่ยวชาญในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับกฎระเบียบข้างต้น เพื่อให้มั่นใจว่าโครงการจะสอดคล้องกับข้อกำหนดและกฎระเบียบต่างๆ และได้ศึกษาความเป็นไปได้ทางกฎหมาย โดยให้ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายและที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมทำการตรวจสอบและให้คำปรึกษาเพื่อให้แน่ใจว่าโครงการฯ จะได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ และไม่กระทบถึงการดำเนินโครงการของบริษัทฯ

6) ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการล่าช้า

ในกรณีที่การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด โดยอาจมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องผิดสัญญา บริษัทฯ จะยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการจนกว่าโครงการจะสามารถเปิดดำเนินการได้ ในขณะที่บริษัทฯ อาจยังคงมีอาจยังคงมีภาระค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย ตลอดจนค่าเสียหายในกรณีที่บริษัทฯ เป็นผู้ผิดสัญญา (หากมี) และ/หรืออาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นโดยเร็วที่สุด ในการนี้ บริษัทฯ อาจต้องระดมทุนหรือกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนอื่นใดเพิ่มเติมเพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ และ/หรือเพื่อรองรับภาระที่เพิ่มขึ้นเช่นว่านี้ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อสร้างบางส่วนเองและดูแลควบคุมการก่อสร้างในโครงการนี้โดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ เพื่อสะดวกต่อการควบคุมคุณภาพและกระบวนการทำงานได้อย่างใกล้ชิด ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนหรือแก้ไขปัญหาได้อย่างรวดเร็ว ในขณะเดียวกัน งานก่อสร้างจะเป็นการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างแบบ Lump Sum Turnkey เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายและระยะเวลาก่อสร้างให้อยู่ในงบประมาณที่กำหนด โดยบริษัทฯ จะรายงานความคืบหน้าในการใช้เงินพัฒนาโครงการให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาสและ/หรือประจำปี ซึ่งการดำเนินการในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการที่ล่าช้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะรับผิดชอบตั้งแต่การออกแบบจนถึงการก่อสร้าง ทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องจัดการกับหลายฝ่ายและสามารถมุ่งเน้นไปที่งานหลักอื่น ๆ เป็นต้น

7) ความเสี่ยงจากความไม่เพียงพอของเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ

การลงทุนในโครงการฯ เป็นหนึ่งในโครงการที่สามารถสร้างผลตอบแทนได้สูง อย่างไรก็ตาม มีความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เงินลงทุนไม่เพียงพอต่อการดำเนินโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท ซึ่งเป็นงบประมาณที่ตั้งไว้ โดยมีทีมวิศวกรผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ และประสบการณ์ในการวางแผนงานก่อสร้างของบริษัทฯ ให้คำแนะนำและปรึกษาอย่างละเอียดถี่ถ้วน ทั้งนี้ หากเกิดเหตุการณ์ต่าง ๆ ซึ่งจะส่งผลให้เงินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการไม่เป็นไปตามคาด และเกิดความไม่เพียงพอของเงินลงทุน เช่น การประมาณการค่าใช้จ่ายต่ำไป ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่คาดการณ์ไว้ เช่น ค่าวัสดุและค่าแรงที่อาจเพิ่มขึ้นจากราคาตลาด หรือค่าใช้จ่ายที่ไม่คาดคิดในการขออนุญาตต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างโครงการฯ ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่บริษัทฯ ไม่อาจคาดการณ์ล่วงหน้าได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อสร้างบางส่วนเองโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ เพื่อสะดวกต่อการควบคุมคุณภาพและกระบวนการทำงานได้อย่างใกล้ชิด หากเกิดสถานการณ์ที่จะส่งผลต่องบประมาณในการก่อสร้าง โดยอาจมีการปรับเปลี่ยนแผนการลงทุนก่อสร้างบางส่วนตามความจำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้โครงการเป็นไปตามแผนงาน และอยู่ในงบประมาณที่สามารถควบคุมได้

8) ความเสี่ยงจากในการจัดหาเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ

เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนที่จะใช้เงินในการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (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 ดังนั้น อาจมีความเป็นไปได้ว่า หากบริษัทฯ ไม่สามารถกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ ควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย เช่น การระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือรายได้จากใช้รายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ เป็นต้น ได้ เนื่องจากการระดมทุนโดยการการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) อาจมีความไม่แน่นอนของจำนวนเงินทุนที่จะระดมเงินทุนได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่อาจมีความแน่นอนของจำนวนเงินทุน แต่บริษัทฯ อาจใช้ระยะเวลาและขั้นตอนเพื่อเจรจาตกลงกับนักลงทุนที่มีศักยภาพทางการเงินที่แข็งแกร่งเพียงพอในการระดมทุนดังกล่าว ดังนั้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาเงินทุนในการพัฒนาโครงการได้เพียงพอ จะทำให้บริษัทฯ ไม่ได้รับผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการฯ และ/หรือบริษัทฯ จะมีเพียงที่ดินเปล่าเพื่อขายเท่านั้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการติดต่อสถาบันการเงินชั้นนำในประเทศ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย เพื่อพิจารณาแหล่งเงินทุนสำหรับโครงการฯ โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย ซึ่งได้มีการนำเสนอแผนการดำเนินงานของโครงการฯ และผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการฯ ต่อธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย ในเดือนมกราคม 2568 ซึ่งธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทยได้เสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับการพัฒนาโครงการฯ ที่อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของธนาคารที่เรียกเก็บจากลูกค้าสำหรับการกู้ยืมเงินสกุลเงินบาท (Prime Rate) ที่อัตราร้อยละ 6.35 ซึ่งต่ำกว่าสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างภายใต้สมมติฐานของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 6.52 และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ร้อยละ 6.91 นอกจากนี้ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทยมีความประสงค์จะสนับสนุนสินเชื่อแก่บริษัทฯ ในวงเงินไม่เกินร้อยละ 60.00 – 70.00 ของมูลค่าการพัฒนาโครงการฯ ซึ่งอยู่ที่ 890,000,000 บาท หรือคิดเป็นวงเงินสินเชื่อไม่เกิน 534,000,000 - 623,000,000 บาท ซึ่งวงเงินสินเชื่อดังกล่าวครอบคลุมแผนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท

นอกจากนี้ การระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย ซึ่งการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) อาจมีความไม่แน่นอนของจำนวนเงินทุนที่จะระดมเงินทุนได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งบริษัทฯ ได้แสดงเจตจำนงจากการสัมภาษณ์แก่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า บริษัทฯ มีแผนเพื่อลดความเสี่ยงในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมไม่ใช้สิทธิหรือใช้สิทธิไม่เต็มจำนวน โดยกลุ่มครอบครัวเตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะใช้สิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นของตนเอง เพื่อให้โครงการฯ มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอในการพัฒนาโครงการฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการเริ่มดำเนินการเจรจากับนักลงทุนหลายรายที่มีศักยภาพทางการเงินที่แข็งแกร่งเพียงพอในการระดมทุน และมีความสนใจในการร่วมลงทุนในโครงการฯ เนื่องจากเป็นโครงการฯ ที่มีศักยภาพ และมีโอกาสที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จากมาตรการการส่งเสริมการลงทุน (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ) อย่างไรก็ดี การเจรจากับนักลงทุนยังคงอยู่ระหว่างการเจรจาและมีความไม่แน่นอน ส่งผลให้ยังไม่สามารถเปิดเผยรายชื่อของนักลงทุนดังกล่าวได้ในขณะนี้

9) ความเสี่ยงจากการมีทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่ไม่ใช่ของบ้านไร่อยู่บริเวณกึ่งกลางของโครงการฯ

ที่ดินที่บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) มีที่ดิน #1 เป็นของคุณสดาวุธ และที่ดิน #2 เป็นของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในข้อที่ 2.8 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา) โดยที่ดินทั้งสองผืนถูกล้อมรอบโดยที่ดินของบ้านไร่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในอนาคตต่อโครงการฯ เช่น หากโครงการฯ ต้องการขยายพื้นที่การพัฒนาที่ดินทั้ง 2 เพิ่มขึ้น เจ้าของที่ดินทั้ง 2 แปลงดังกล่าวอาจปฏิเสธการขายหรือให้สิทธิในการใช้ที่ดิน หรือหากเจ้าของที่ดินมีการพัฒนาที่ดินทั้ง 2 ผืนดังกล่าวในอนาคต ที่อาจขัดแย้งกับแนวทางของโครงการฯ อาจส่งผลต่อการดำเนินโครงการฯ ให้เกิดความไม่ต่อเนื่องได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่มีแผนจะซื้อที่ดิน #1 และ #2 เนื่องจากนายสดาวุธ ไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #1 และบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #2 ซึ่งแม้ว่าที่ดินของโครงการฯ จะมีแปลงที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นอยู่ 2 แปลง บริษัทฯ จึงได้มีการออกแบบแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิก เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินที่มีภาระจำยอมเป็นถนนภายในโครงการฯ ได้ โดยไม่ได้เกิดความเสียหายหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวม นอกจากนี้ ปัจจุบันที่ดิน #2 เป็นพื้นที่หลุมลึกประมาณ 8 - 10 เมตร เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ ส่งผลให้หากบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ต้องการพัฒนาที่ดินดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในอนาคต อาจมีค่าใช้จ่ายในการถมดินสูงขึ้นและก่อให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการใช้ประโยชน์ได้จากการต้องปรับสภาพพื้นที่ให้พร้อมใช้งาน ซึ่งอาจทำให้โอกาสการใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าวจึงมีข้อจำกัด และมีโอกาสน้อยที่จะเข้าใช้ประโยชน์บนที่ดินดังกล่าว

10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) จากการเพิ่มทุนในอนาคต

หากในอนาคตบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ ในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่ใช่การออกหุ้นเพิ่มทุน เช่น การใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือการใช้รายได้การใช้รายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ ได้อย่างเพียงพอ อาจส่งผลให้บริษัทฯ ต้องระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จะไม่ส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control dilution) ที่ผู้ถือหุ้นมีการใช้สิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ ระดมทุนผ่านการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่นักลงทุนที่มีศักยภาพทางการเงิน จะส่งผลให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาโดยคำนวณผลกระทบที่สูงสุดที่อาจเกิดขึ้นได้ หากบริษัทฯ จะต้องหาแหล่งเงินทุนสำหรับส่วนต่างที่เหลืออีกจำนวนสูงสุด 490,000,000 บาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.12 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์) โดยกำหนดให้มีสมมติฐานว่าบริษัทฯ จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3,769,230,770 หุ้น ราคาเสนอขายเท่ากับ 0.13 บาท ซึ่งเท่ากับราคาเสนอขายหุ้นในการเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ ดังนั้น หากพิจารณาตามการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังที่กล่าวข้างต้น จะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง รายละเอียดแสดงดังต่อไปนี้

Control Dilution	= จำนวนหุ้นที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) / (จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว + 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

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[49] บาทต่อหุ้น

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	3,331.50	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

[50] สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 6.52 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ประกาศโดยธนาคารกสิกรไทย ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2567

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

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

11) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น หากรายการนี้ถูกพิจารณาเข้าข่ายเป็น Backdoor Listing ที่จะต้องมีการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่

หากบริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ ที่เกิดจากความไม่แน่นอนของปัจจัยภายนอกต่าง ๆ เช่น การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและราคาวัสดุก่อสร้าง การดำเนินงานล่าช้า ส่งผลให้มีต้นทุนเพิ่มขึ้น รวมถึงการกู้เงินที่มีภาระดอกเบี้ยจากสถาบันการเงิน และ/หรือบุคคลอื่นใด จำนวนเกินกว่า 400,000,000 บาท ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงที่บริษัทฯ จะใช้เงินในการพัฒนาโครงการฯ เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท ส่งผลให้มีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 100.00 และการเข้าทำรายการถูกพิจารณาเข้าข่ายเป็น Backdoor Listing ที่จะต้องมีการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ จะมีหน้าที่ในการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ดังนี้

1) ขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่กับตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยการรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนโดยไม่ชักช้า และในการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่ดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องมีที่ปรึกษาทางการเงินตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดเป็นผู้ร่วมจัดทำคำขอด้วย
2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการตามหลักเกณฑ์ตามหมวด 5 ของประกาศ บจ/ป 22-01 โดยไม่ชักช้า
3) หลังจากที่มีการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามข้อ 20 ของประกาศ บจ/ป 22-01 แล้ว บริษัทฯ จะต้องมีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ 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 หรือสำนักงาน 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 หรือผู้มีส่วนร่วมในการบริหารที่เป็นเจ้าของเดิมของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ ได้มา และ (2) ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ในกรณีที่บุคคลตาม (1) มีจำนวนหุ้น รวมกันต่ำกว่าจำนวนที่กำหนดไว้

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่การเข้าทำรายการเข้าข่ายถูกพิจารณาเป็น Backdoor Listing นั้น บริษัทฯ จะมีหน้าที่ในการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดข้างต้น และต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการเสมือนเป็นการพิจารณาคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่จากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง ต้องขออนุมัติผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาคุณสมบัติของบริษัทฯ แล้ว พบว่า <u>บริษัทฯ มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามเกณฑ์กำไร (Profit Test) ที่กำหนด เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 3 ปี 2567 อีกทั้ง บ้านไร่โฮลดิ้ง ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 ซึ่งยังมิได้มีผลการดำเนินงาน</u> ส่งผลให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่จะไม่ถูกพิจารณารับเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ และ/หรือไม่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจพิจารณาขึ้นเครื่องหมาย SP และอาจนำไปสู่การเพิกถอนได้หากถูกขึ้นเครื่องหมาย SP ต่อเนื่องกันเป็นระยะเวลาเกินกว่า 2 ปี ซึ่ง<u>จะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต้องถือหุ้นที่ไม่มีสภาพคล่องจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในอนาคต</u>

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

4.7 การชี้แจงข้อมูลส่วนที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาปรับปรุงข้อมูล และชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับเดิม ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567 ซึ่งข้อมูลที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในการประมาณการความเป็นไปได้ของโครงการฯ ในหัวข้อที่ 8.2 การศึกษาความเป็นไปได้ของการดำเนินโครงการฯ เพื่อให้สะท้อนข้อเท็จจริงมี ชัดเจนและถูกต้องตามความตั้งใจหรือแผนการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการชี้แจงเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 และสารสนเทศที่เกี่ยวข้อง (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไข) และเพื่อไม่ก่อให้เกิดความสับสนแก่ผู้ถือหุ้นเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการลงทุนในโครงการเพื่อการพักผ่อนและนันทนาการ ดังนี้

1. สมมติฐานแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน

คำชี้แจง: รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับเดิม ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีกำหนดสมมติฐานว่าบริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด ซึ่งเป็นการกู้เต็มจำนวน 850,000,000.00 บาท สำหรับมูลค่าค่าใช้จ่ายในการลงทุนซึ่งเท่ากับ 846,600,840.00 บาท เนื่องจาก ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับดังกล่าวบริษัทฯ ยังมิได้กำหนดอย่างชัดเจนและเปิดเผยข้อมูลในการใช้แหล่งเงินทุนจากกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้กำหนดสมมติฐานการกู้ยืม โดยเป็นการกู้ยืมเต็มจำนวนมูลค่าค่าใช้จ่ายในการลงทุน เพื่อแสดงภาระทางการเงินของโครงการฯ สูงสุด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ ซึ่งเป็นไปตามหลักการคำนวณแบบอนุรักษ์นิยม (Conservative Basis) เพื่อใช้ในการศึกษาและวิเคราะห์ความคุ้มค่า และผลตอบแทนทางการเงินของโครงการฯ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาปรับปรุงข้อมูล และชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติม ในรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568 โดยกำหนดสมมติฐานว่าบริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท เพื่อให้สะท้อนข้อเท็จจริงมี ชัดเจนและถูกต้องตามความตั้งใจหรือแผนการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัทฯ และเพื่อไม่ก่อให้เกิดความสับสนแก่ผู้ถือหุ้น ซึ่งสอดคล้องกับที่บริษัทฯ ได้มีการชี้แจงเพิ่มเติมอย่างชัดเจนเกี่ยวกับแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนพัฒนาโครงการฯ ในวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568 ซึ่งบริษัทฯ กำหนดที่จะใช้เงินในการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท โดยจะมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ **จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท** ซึ่งจะกู้ยืมเงินเพียงเท่าที่จำเป็นควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพื่อมิให้ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวสำหรับแหล่งเงินทุนส่วนที่เหลือ อันอาจรวมถึงการระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือรายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ เป็นต้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น โดยไม่เป็นการเพิ่มภาระให้แก่บริษัทฯ ในการรับภาระหนี้สิน และดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนภายนอก

ทั้งนี้ ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่เพียงพอของเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ จากความไม่แน่นอนต่าง ๆ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4.6.2 ข้อ 7) ความเสี่ยงจากความไม่เพียงพอของเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ และ 8) ความเสี่ยงจากในการจัดหาเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ) อย่างไรก็ตาม สำหรับแหล่งเงินทุนส่วนที่เหลืออีกจำนวน 490.00 ล้านบาท โดยการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย ซึ่งการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) อาจมีความไม่แน่นอนของจำนวนเงินทุนที่จะระดมเงินทุนได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งบริษัทฯ ได้แสดงเจตจำนงจากการสัมภาษณ์แก่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า บริษัทฯ มีแผนเพื่อลดความเสี่ยงในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมไม่ใช้สิทธิหรือใช้สิทธิไม่เต็มจำนวน โดยกลุ่มครอบครัวเตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะใช้สิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นของตนเอง เพื่อให้โครงการฯ มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอในการพัฒนาโครงการฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการเริ่มดำเนินการเจรจากับนักลงทุนหลายรายที่มีศักยภาพทางการเงินที่แข็งแกร่งเพียงพอในการระดมทุน และมีความสนใจในการร่วมลงทุนในโครงการฯ เนื่องจากเป็นโครงการฯ ที่มีศักยภาพ และมีโอกาสที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จากมาตรการการส่งเสริมการลงทุน (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ) อย่างไรก็ดี การเจรจากับนักลงทุนยังคงอยู่ระหว่างการเจรจาและมีความไม่แน่นอนส่งผลให้ยังไม่สามารถเปิดเผยรายชื่อของนักลงทุนดังกล่าวได้ในขณะนี้

ในการนี้ บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถหาเงินทุนได้ครบถ้วนทั้งจำนวน 890,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ โดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการมิให้เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท และจะรายงานความคืบหน้าในการใช้เงินพัฒนาโครงการให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาส และ/หรือประจำปี

อนึ่ง บริษัทฯ ได้ดำเนินการติดต่อสถาบันการเงินชั้นนำในประเทศ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย เพื่อพิจารณาแหล่งเงินทุนสำหรับโครงการฯ โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย ซึ่งได้มีการนำเสนอแผนการดำเนินงานของโครงการฯ และผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการฯ ต่อธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย ในเดือนมกราคม 2568 ซึ่งธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทยได้เสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับการพัฒนาโครงการฯ ที่อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของธนาคารที่เรียกเก็บจากลูกค้าสำหรับการกู้ยืมเงินสกุลเงินบาท (Prime Rate) ที่อัตราร้อยละ 6.35 ซึ่งต่ำกว่าสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างภายใต้สมมติฐานของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 6.52 และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ร้อยละ 6.91 นอกจากนี้ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทยมีความประสงค์จะสนับสนุนสินเชื่อแก่บริษัทฯ ในวงเงินไม่เกินร้อยละ 60.00 – 70.00 ของมูลค่าการพัฒนาโครงการฯ ซึ่งอยู่ที่ 890,000,000 บาท หรือคิดเป็นวงเงินสินเชื่อไม่เกิน 534,000,000 - 623,000,000 บาท ซึ่งวงเงินสินเชื่อดังกล่าวครอบคลุมแผนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท

2. สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure)

คำชี้แจง: รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับเดิม ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567 นั้นมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 943.62 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย 1) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน 773.38 ล้านบาท 2) ค่าเผื่อค่าก่อสร้างที่ประเมินโดยทีมงานสถาปนิก 73.22 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ยังไม่ประสงค์เปิดเผยรายละเอียดของรายการ (รวม 1) และ 2) เป็นจำนวน 846.60 ล้านบาท ซึ่งเป็นข้อมูลเดียวกันกับบริษัทฯ) และ 3) ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง 97.02 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจากวงเงินกู้ยืมทั้งสิ้น 850.00 ล้านบาท เนื่องจาก ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับดังกล่าวบริษัทฯ ยังมิได้กำหนดอย่างชัดเจนและเปิดเผยข้อมูลในการใช้แหล่งเงินทุนจากกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้กำหนดสมมติฐานการกู้ยืม โดยเป็นการกู้ยืมเต็มจำนวนมูลค่าค่าใช้จ่ายในการลงทุน เพื่อแสดงภาระทางการเงินของโครงการฯ สูงสุด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ ซึ่งเป็นไปตามหลักการคำนวณแบบอนุรักษ์นิยม (Conservative Basis) เพื่อใช้ในการศึกษาและวิเคราะห์ความคุ้มค่า และผลตอบแทนทางการเงินของโครงการฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แสดงค่าใช้จ่ายในการลงทุนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 890.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย 1) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน 773.38 ล้านบาท 2) ค่าเผื่อค่าก่อสร้างที่ประเมินโดยทีมงานสถาปนิก 73.22 ล้านบาท (ซึ่งประกอบด้วย ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง 43.03 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจากวงเงินกู้ยืมทั้งสิ้น 400.00 ล้านบาท และค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) 30.19 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวม 1) และ 2) เป็นจำนวน 846.60 ล้านบาท) และ 3) ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 43.40 ล้านบาท (ซึ่งประกอบด้วย ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต 33.18 ล้านบาท และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 10.22 ล้านบาท)

จากข้อมูลที่บริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยรายละเอียดข้อมูลดังกล่าวเพิ่มเติม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาปรับปรุงข้อมูลและชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมในรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568 โดยกำหนดสมมติฐานว่า บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด จำนวนไม่เกิน 400.00 ล้านบาท ตามที่ได้อธิบายข้างต้นในข้อ 1. โดยค่าใช้จ่ายในการลงทุนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 890.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย 1) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน 773.38 ล้านบาท 2) ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใบอนุญาต 33.18 ล้านบาท (รวม 1) และ 2) เป็นจำนวน 806.56 ล้านบาท) 3) ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง 45.58 ล้านบาท ลดลง 51.44 ล้านบาท จากเดิม 97.02 ล้านบาท จากวงเงินกู้ 850.00 ล้านบาท และ 4) ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 37.86 ล้านบาท ลดลง 2.18 ล้านบาท

ทั้งนี้ ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่แตกต่างจากบริษัทฯ จำนวน 2.18 ล้านบาท นั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาว่า มิได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ และในกรณีที่ต้นทุนการก่อสร้างของโครงการฯ สูงขึ้นใน

อนาคต ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาแล้วว่าโครงการฯ ยังมีความสามารถในการปรับปรุงการออกแบบ (Redesign, Rescale, Reprocess) ให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของผู้บริหาร โดยไม่กระทบต่อมูลค่าเงินลงทุนของโครงการฯ ในขณะที่ยังสามารถคงคุณภาพของโครงการฯ ในระดับพรีเมียมและความสามารถในการให้บริการและดำเนินงานของโครงการฯ เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่ประมาณการไว้นั้นมีความเพียงพอแล้ว และโครงการฯ ส่วนใหญ่เป็น Landscape ที่มีความยืดหยุ่นในการปรับปรุงการออกแบบ ซึ่งแตกต่างจากการก่อสร้างที่เป็นลักษณะ Hardscape หรือโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ที่มีข้อจำกัดในการปรับปรุงการออกแบบ ประกอบกับการใช้ Lump Sum Turnkey ซึ่งเป็นแนวทางในการดำเนินโครงการฯ ที่ช่วยให้ต้นทุนมีความแน่นอนมากขึ้นจากการโอนความเสี่ยงด้านความไม่แน่นอนของต้นทุนไปให้แก่ผู้รับเหมาโครงการฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาและมีความเห็นว่า อยู่ในวิสัยที่บริษัทฯ จะสามารถดำเนินการบริหารจัดการและควบคุมมูลค่าโครงการฯ ได้ โดยรายละเอียดของการปรับปรุงข้อมูลมีดังนี้

รายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567 (1)	ฉบับปรับปรุง และชี้แจงเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568 (2)	ส่วนต่าง (1) – (2)
รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุน	943.62	890.00	53.62
ดอกเบี้ยจากเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง	97.02	45.58	51.44
ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	40.04	37.86	2.18
รวมส่วนต่างที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงข้อมูล			**53.62**

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายในการลงทุนในตารางด้านบน ไม่รวมถึงมูลค่าของที่ดินจำนวน 1,400.00 ล้านบาท

3. สมมติฐานการคำนวณดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง

คำชี้แจง: ที่ปรึกษาการเงินอิสระคำนวณดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างตามที่บริษัทฯ ได้มีการชี้แจงจากการสัมภาษณ์สำหรับงวดการเบิกจ่ายเงินกู้ในการนำเงินมาพัฒนาโครงการฯ ตามโครงการฯ ที่ออกแบบโดยสถาปนิก ซึ่งเป็นไปตามหลักการทางการเงินและแนวปฏิบัติที่ดีที่สุด (Best Practice) ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถพิจารณาถึงงวดการเบิกจ่ายค่าก่อสร้างของบริษัทฯ ได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการประเมินหรือพิจารณาถึงกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งเป็นเรื่องที่อยู่ในขอบเขตของผู้เชี่ยวชาญในด้านการบริหารจัดการโครงการฯ ทั้งนี้ การคำนวณอัตราดอกเบี้ยของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เท่ากับร้อยละ 6.91 อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567 ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ที่บริษัทฯ ใช้ในการคำนวณอัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง ซึ่งเท่ากับร้อยละ 6.52 เนื่องด้วยบริษัทฯ ยังไม่ได้เงื่อนไขเงินกู้อันเป็นที่สิ้นสุดกับธนาคาร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาใช้อัตราดอกเบี้ยค่าสูง ซึ่งเป็นไปตามหลักการคำนวณแบบอนุรักษ์นิยม (Conservative Basis) อย่างไรก็ดี ความแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว มิได้ส่งผลต่อมูลค่าการลงทุนของโครงการฯ หากแต่จะส่งผลต่อมูลค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง และค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) ดังตารางต่อไปนี้

ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency)	ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ประมาณการโดยบริษัทฯ		
ไม่น้อยกว่า 30.19 ล้านบาท	ไม่เกิน 43.03 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 6.52[50] (คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน)	**73.22 ล้านบาท**

[50] สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 6.52 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ประกาศโดยธนาคารกสิกรไทย ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2567

ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency)	ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ		
ไม่น้อยกว่า 27.64 ล้านบาท	ไม่เกิน 45.58 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 6.91[51] (คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567 อ้างอิงจากธนาคารแห่งประเทศไทย)	**73.22 ล้านบาท**

[51] สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เท่ากับร้อยละ 6.91 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

5. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวโยงกัน

5.1 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเสนอขายหุ้น PP ต่อผู้ลงทุนดังกล่าว รวมถึงแผนการใช้เงิน เมื่อเปรียบเทียบกับผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้นจากการเสนอขายหุ้น PP

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

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

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยไม่ใช่การระดมทุนผ่านการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาและมีความไม่แน่นอนของแหล่งเงินทุน ในทางกลับกัน การเข้าทำรายการ PP จะช่วยลดภาระของผู้ถือหุ้นเดิมโดยไม่ต้องอาศัยแหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อนำมาชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำรายการดังกล่าว หรือการกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน จะทำให้บริษัทฯ มีภาระในการกู้ยืมมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาโครงการฯ บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท ซึ่งจะก่อให้เกิดภาระหนี้บางส่วน อีกทั้ง ผู้ถือหุ้นเดิมจะได้รับผลกระทบด้านการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) ภายหลังการเข้าทำรายการ PP ร้อยละ 49.18 อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ภายในระยะเวลาอันสั้น และมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ อีกทั้ง การเข้าทำรายการ PP ทำให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการดำเนินโครงการฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้ที่มั่นคงและยั่งยืนทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

5.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ PP

1) บริษัทฯ ได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้งโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด และไม่มีภาระหนี้สินและดอกเบี้ยในการเข้าทำรายการ PP

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

2) บริษัทฯ จะมีโครงสร้างทางการเงินที่มั่นคงและมีเสถียรภาพมากขึ้นภายหลังรายการ PP

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

รายการ	หน่วย	ก่อนการเพิ่มทุน PP	หลังการเพิ่มทุน PP	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	หลังการเพิ่มทุน PP และกู้ยืมเงิน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	2,130.60	3,530.60	1,400.00	4,420.60	890
หนี้สินรวม	ล้านบาท	1,481.51	1,481.51	0	1,881.51	400.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	649.10	2,049.10	1,400.00	2,539.10	490.00
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	**เท่า**	**2.28**	**0.72**	**(1.56)**	**0.74**	**0.02**

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ดังนั้น ภายหลังรายการ PP บริษัทฯ จะมีฐานะการเงินที่มีเสถียรภาพมากขึ้น โดยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ลดลง มีความยืดหยุ่นทางการเงินสูง และสามารถลงทุนขยายธุรกิจได้อย่างมั่นคงได้ในอนาคต เนื่องจากมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนต่ำ มีความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินได้เพิ่มขึ้น และหากพิจารณาการกู้ยืมเงินครบจำนวน 400,000,000 บาท และใช้ส่วนของทุนอีกจำนวน 490,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาท บริษัทฯ ยังคงมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) เท่ากับ 0.74 เท่า ซึ่งต่ำกว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ก่อนเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

3) บริษัทฯ ได้มาซึ่งบุคลากรที่มีศักยภาพทางการเงินภายหลังการเข้าทำรายการ PP

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

5.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ PP

1) การเกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect)

การเข้าทำรายการ PP จะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง รายละเอียดแสดงดังต่อไปนี้

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

Price Dilution

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[52] บาทต่อหุ้น

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	3,331.50	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	0.1300

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

ภายหลังการเข้าทำรายการ PP ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) เท่ากับร้อยละ 49.18 อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ภายในระยะเวลาอันสั้น และมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ อีกทั้ง การเข้าทำรายการ PP ทำให้บริษัทฯ มีความพร้อมใน

[52] โปรดดูเชิงอรรถ 4

การดำเนินโครงการฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้ที่มั่นคงและยั่งยืนทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

2) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการมีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ

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

อย่างไรก็ตาม นายสดาวุธจะยังคงไม่สามารถมีเสียงส่วนใหญ่ที่จะควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ต้องใช้มติเสียงข้างมาก (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น) นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จะต้องปฏิบัติภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในวาระต่าง ๆ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงการมีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทฯ ของนายสดาวุธ จะไม่ก่อให้เกิดการควบคุมมติพิเศษอย่างไม่เป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้นรายอื่น

5.4 ข้อดีของการทำรายการ PP กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

1) การมีความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเข้าทำรายการ PP

เนื่องจากบ้านไร่โฮลดิ้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ จากการที่ (ก) นางสาวหลุยส์ ซึ่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง และ (ข) นายสดาวุธ ซึ่งเป็นบิดาและญาติสนิทของนางสาวหลุยส์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยนายสดาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.5.1 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องของรายการ EBT) ซึ่งจะทำให้การเจรจาตกลงในการทำรายการอาจมีความสะดวกและรวดเร็วกว่าการเจรจาตกลงกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้กระบวนการและระยะเวลาในการตรวจสอบข้อมูลของบุคคลในวงจำกัด และทรัพย์สินที่จะเข้าทำรายการที่ยาวนานกว่า นอกจากนี้ การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลเกี่ยวโยงกันจะช่วยให้การประสานงานด้านต่าง ๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติที่เสมือนกระทำกับบุคคลภายนอก โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

5.5 ข้อเสียของการทำรายการ PP กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก

-ไม่มี-

5.6 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ PP

5.6.1 ความเสี่ยงก่อนการเข้าทำรายการ PP

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

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ : 1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT การเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียน การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่

	บ้านไร่โฮลดิ้ง และการขอ Whitewash ตามกฎและระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต .และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่โฮลดิ้งมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP 3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่มีมติอนุมัติการโอนหุ้นสามัญในบ้านไร่ให้แก่บริษัทฯ 4) บ้านไร่โฮลดิ้งได้รับอนุมัติ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ต. 5) ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการ EBT ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP และหากเงื่อนไขดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป
เงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญ	บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT

หากบริษัทฯ บ้านไร่โฮลดิ้ง และบ้านไร่ ไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังข้างต้น ให้สำเร็จได้ หรือดำเนินการล่าช้าออกไป จะทำให้การเข้ารายการ EBT และ PP ของบริษัทฯ มีความล่าช้า และ/หรือไม่เกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ จะไม่สามารถนำที่ดินดังกล่าวเพื่อพัฒนาเป็นโครงการฯ และไม่ได้รับผลตอบแทนจากโครงการฯ ได้ตามที่ประมาณการไว้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ บ้านไร่โฮลดิ้ง และบ้านไร่ มีความประสงค์จะดำเนินการให้โครงการฯ ประสบความสำเร็จ ด้วยการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่กำหนดอย่างเคร่งครัด เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เป็นไปอย่างถูกต้องและโปร่งใส เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดเหตุการณ์หรือประเด็นใดที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินการและความสำเร็จของรายการดังกล่าว

5.6.2 ความเสี่ยงภายหลังเข้าทำรายการ PP

1) ความเสี่ยงจากการดำเนินการต่าง ๆ ตามแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ
   รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4.6.2 ความเสี่ยงภายหลังเข้าทำรายการ EBT

2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ลงทุนตัดสินใจขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในภายหลัง

จากการทำรายการ PP ในครั้งนี้ ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะออกและเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญ หรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) ในการห้ามมิให้บุคคลในวงจำกัดนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกขาย (Silent Period) ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจมีการขายหุ้นหรือโอนเปลี่ยนมือได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลให้ส่วนได้เสียผลประโยชน์ในบริษัทฯ ของผู้ลงทุนเปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม แม้ว่าหากผู้ถือหุ้นใหญ่ได้แก่ นายสดาวุธ นางสาวหลุยส์ และนายทรงชัย ภายหลังการเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ ประสงค์จะขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกไปบางส่วน จะไม่กระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการดำเนินโครงการฯ เนื่องจากบริษัทฯ มิได้พึ่งพิงความเชี่ยวชาญของบุคคลดังกล่าวเท่านั้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในการดำเนินโครงการฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในด้านการบริหารจัดการให้โครงการดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาข้อตกลง ทั้งนี้ ความรู้และความเชี่ยวชาญของนายสดาวุธ จะเป็นประโยชน์ต่อโครงการฯ ในการให้คำแนะนำธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรมและการบริการ ร้านอาหาร ที่ตอบโจทย์ต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่าง จะนำมาซึ่งความรู้และทักษะในการบริหารจัดการโครงการฯ อย่างมีประสิทธิภาพเท่านั้น

5.7 ความเหมาะสมของราคาการเสนอขายหุ้น PP

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

1) ราคาดังกล่าวสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 – 0.09 บาทต่อหุ้น คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium)[53] ร้อยละ 128.44 – 225.28

2) ราคาดังกล่าวไม่ต่ำกว่าราคาตลาดซึ่งเท่ากับ 0.13[54] บาทต่อหุ้น (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567)

3) ราคาดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด

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

5.8 ความเหมาะสมของเงื่อนไขการเสนอขายหุ้น PP

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

6. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) **มีความเหมาะสม** โดยพิจารณาจากปัจจัยที่สำคัญต่าง ๆ ดังนี้

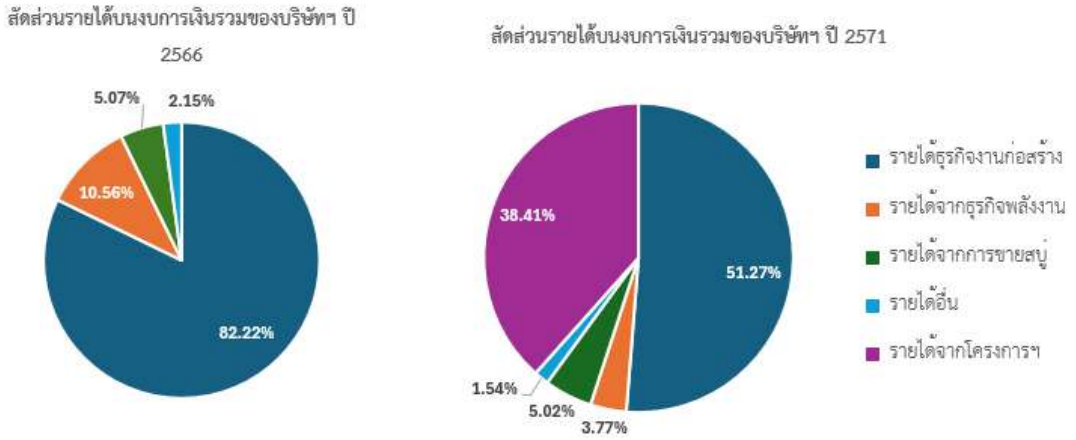
6.1 ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน

1) นโยบายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ

[53] โปรดดูเชิงอรรถ 20
[54] โปรดดูเชิงอรรถ 4

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

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



ที่มา : One Report ของบริษัทฯ ประจำปี 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2) แผนการขยายการลงทุน

ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ นอกเหนือจากการลงทุนตามปกติของกิจการ รวมถึงการลงทุนในโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) และการลงทุนอื่นใดที่กิจการได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการไว้แล้วและกิจการเห็นว่าเป็นการลงทุนที่เป็นประโยชน์ต่อกิจการ ซึ่งผู้ขอผ่อนผันจะสนับสนุนกิจการในการดำเนินงานตามแผนการลงทุนของกิจการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการลงทุนในธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการสร้างกระแสเงินสดที่ต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนในระยะยาวให้แก่กิจการ อย่างไรก็ดี หากผู้ขอผ่อนผันเล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจอื่นๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากแผนธุรกิจของกิจการ หรือเล็งเห็นถึงโอกาสทางการลงทุนที่เหมาะสมภายใต้การขับเคลื่อนของผู้บริหารและทีมงานของกิจการ ผู้ขอผ่อนผันอาจจะเสนอให้กิจการพิจารณาขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันจะพิจารณา และศึกษาแผนการลงทุนปัจจุบันของกิจการ และให้คำแนะนำ

เกี่ยวกับแผนการลงทุนดังกล่าวให้เหมาะสมต่อไป ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้กิจการปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

3) การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหาร

ตามที่ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบายการบริหารกิจการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่รายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ บ้านไร่โฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัทฯ จำนวน 10,769,230,767 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และภายหลังการเข้าทำรายการ EBT นายสดาวุธ จะถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยในกรณีนี้ นายสดาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ อันจะทำให้สัดส่วนตัวแทนในคณะกรรมการเปลี่ยนแปลงไป

สำหรับการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นโดยนางสาวหลุยส์นั้น จะไม่ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนตัวแทนกรรมการบริษัทฯ หรือโครงสร้างการบริหารงาน เนื่องจากนางสาวหลุยส์ ยังคงดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการบริษัทฯ ต่อไป ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทฯ จะมีการเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากก่อนการเข้าทำรายการผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุด ได้แก่ นางสาวหลุยส์ แต่ภายหลังการเข้าทำรายการ นายสดาวุธ เตชะอุบล จะเป็นผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทฯ เพราะนายสดาวุธ เตชะอุบล จะถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.99 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และนางสาวหลุยส์ จะถือหุ้นรวมเท่ากับร้อยละ 24.97 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ทั้งนี้รวมถึง (ก) จำนวนหุ้นที่นางสาวหลุยส์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP และ (ข) จำนวนหุ้นที่นายภสุ ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของนางสาวหลุยส์ ถืออยู่ด้วยในบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

สำหรับนายทรงชัย จะถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และไม่มีการส่งตัวแทนเข้ามาดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัทฯ

นอกจากนี้ ผู้ขอผ่อนผันไม่มีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร ผู้บริหาร หรือ ลดจำนวนพนักงานของกิจการแต่อย่างใด เว้นแต่กิจการจะพิจารณาปรับโครงสร้างภายในเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า การเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างกรรมการของบริษัทฯ เป็นไปตามสัดส่วนการเข้าถือหุ้นของผู้ถือหุ้นใหม่ และการจ้างบุคลากรเป็นไปเพื่อให้ธุรกิจสามารถดำเนินงานได้ตามแผนงาน

4) แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกิจการ

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

5) แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม เนื่องจากมีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 5.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ PP) และหากผลการดำเนินการในอนาคตไม่เพียงพอ อาจส่งผลกระทบให้บริษัทฯ ต้องพิจารณาหาแหล่งเงินทุน

เพิ่มเติม เช่น การระดมทุนในรูปแบบต่าง ๆ หรือ การกู้ยืมกับสถาบันทางการเงิน ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม หรือ สัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น ซึ่งในการนี้ผู้บริหารจะพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนการเติบโตและเพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ นั้นเป็นการกระทำโดยปกติทั่วไปของการทำธุรกิจ

ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันควรพิจารณาความเป็นไปได้ และความคุ้มค่าในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมอย่างระมัดระวังเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันและบริษัทฯ จะต้องดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องนโยบายของบริษัทฯ ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

6) นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ตามที่ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบายการบริหารกิจการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 50.00 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีตามงบเฉพาะกิจการและหลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนดและตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ตามที่รายงานในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2566 จะไม่เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญเพราะการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ อาจส่งผลต่อการพิจารณาการจ่ายเงินปันผลของคณะกรรมการบริษัทฯ เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลระบุว่า การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคตและปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ผู้ถือหุ้นเห็นสมควร

7) นโยบายการทำรายการระหว่างกัน

ปัจจุบัน กิจการมีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันและ รายการที่เกี่ยวโยงกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกันของกิจการกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติอนุมัติรายการ Whitewash ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญซึ่งนโยบายของการทำรายการระหว่างกันของกิจการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า นโยบายการทำรายการระหว่างกันไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญเพราะการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่สอบทานรายการระหว่างกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เข้าข่ายรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าเป็นไปอย่างโปร่งใส สมเหตุสมผล และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญเสมือนกับการทำรายการกับบุคลภายนอก (Arm's Length Basis) และเป็นไปตามขั้นการพิจารณา สอบทาน อนุมัติ และเปิดเผยรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทและบริษัทย่อยเพื่อให้การเปิดเผยข้อมูลการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสอดคล้องกับประกาศ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานกำกับดูแล

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

6.2 สิทธิออกเสียงทั้งหมดที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคต โดยไม่เกิดหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้งสำหรับการเข้าทำรายการ EBT เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) จึงได้มีมติอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[55]

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า บ้านไร่โฮลดิ้งในฐานะผู้ขอผ่อนผันจะเป็นผู้ถือหุ้นที่สามารถควบคุมอำนาจการบริหารกิจการได้อย่างมีนัยสำคัญ (Majority Control) แม้ว่าผู้ขอผ่อนผันจะยังไม่สามารถมีเสียงส่วนใหญ่ที่จะควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ต้องใช้มติเสียงข้างมาก (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น) หรือมติพิเศษ (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น) แต่ผู้ขอผ่อนผันสามารถใช้สิทธิถ่วงดุลในบางเรื่องที่ข้อกฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การขออนุมัติเพิ่มทุน ลดทุน การผ่อนผันไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าทำรายการ EBT บ้านไร่โฮลดิ้ง ในฐานะผู้ขอผ่อนผัน จะต้องเลิกบริษัทและชำระบัญชีเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับการ EBT ดังนั้น ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจาก

[55] โปรดดูเชิงอรรถ 3

บ้านไร่โฮลดิ้งตามสัดส่วนการถือหุ้น (รายละเอียด ปรากฏตามหัวข้อ 2.2 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ) โดยผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ถึงร้อยละ 25.00 ที่ซึ่งผู้ถือหุ้นแต่ละรายยังคงมีสัดส่วนการถือหุ้นมากพอที่จะมีสิทธิคัดค้านมติพิเศษที่ต้องใช้เสียงรวมกันมากกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม (Veto Right)

6.3 ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ

ตามที่ บ้านไร่โฮลดิ้งในฐานะผู้ขอผ่อนผันได้รับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนโดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้[56]

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

6.4 ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อกิจการ

ตามที่ บริษัทฯ จะรับโอนกิจการทั้งหมดจากบ้านไร่โฮลดิ้ง ซึ่งได้แก่ หุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100.00 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ ทั้งนี้ บ้านไร่โฮลดิ้งประกอบธุรกิจเป็นบริษัทโฮลดิ้งซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากการถือครองกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบ้านไร่ ในขณะที่บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินประมาณ 238 ไร่ 2 งาน 56.0 ตารางวา ดังกล่าวเป็นโครงการฯ (*ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มาได้ที่หัวข้อ 2.8*) ซึ่งจากการพิจารณาความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีศักยภาพจากทำเลที่ตั้ง อันจะช่วยก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ เมื่อโครงการฯ เปิดดำเนินการในปี 2571 และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี โดยจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของผลตอบแทนการลงทุนพบว่า อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Project IRR) เท่ากับประมาณร้อยละ 11.38 – 18.08 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 8.16 ดังนั้น หากผลตอบแทนการลงทุนในโครงการเป็นไปตามคาดการณ์ โครงการจะให้ผลตอบแทนที่มีความคุ้มค่าแก่บริษัทฯ นอกจากนี้ การลงทุนพัฒนาโครงการยังเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้ง ยังเป็นการเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต ซึ่งเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวต่อไป

[56] โปรดดูเชิงอรรถ 3

6.5 ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการที่ไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

เนื่องจากได้รับอนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพยทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นหนึ่งในเงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญา EBT ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพยทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) **การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (รายการ EBT) และการทำรายการ PP จะไม่สำเร็จลุล่วง** อันจะส่งผลให้แผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในการลงทุนพัฒนาโครงการซึ่งเป็นหนึ่งในกลยุทธ์การกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ การลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) จะไม่เกิดขึ้น และบริษัทฯ จะสูญเสียโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

6.6 เงื่อนไขการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

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

6.7 ความเหมาะสมของราคาหลักทรัพย์ออกใหม่ที่บริษัทฯ จะเสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน

รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 5.7 ความเหมาะสมของราคาเสนอขายหุ้น PP

7. ความเหมาะสมด้านราคา

7.1 ความเหมาะสมด้านราคาของสินทรัพย์ที่ได้มา – หุ้นสามัญของบ้านไร่

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

วิธีประเมินมูลค่า	ราคาประเมินโดย (บาท)		ค่าตอบแทนที่บริษัทฯ เข้าทำรายการ EBT
	ผู้ประเมินราคารายที่ 1	ผู้ประเมินราคารายที่ 2	
	LYNN PHILLIP	TAP	
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	1,875,780,480.00	1,900,864,550.00	1,399,999,999.71

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

หากพิจารณาด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) จากการปรับปรุงรายการมูลค่าที่ดินจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายข้างต้น ดังนี้

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

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

1) มูลค่ายุติธรรมส่วนของผู้ถือหุ้นบ้านไร่หลังปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีซึ่งอยู่ในช่วง 1,888,235,587.32 - 1,913,319,647.28 บาท สูงกว่าค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท เท่ากับ 488,235,587.61 – 513,319,647.57 บาท คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium) ร้อยละ 63.33 – 65.13

2) มูลค่าของสินทรัพย์ที่ดินที่ได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT สูงกว่าค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท เท่ากับ 475,780,480.29 – 500,864,550.29 บาท คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium) ร้อยละ 33.98 - 35.78

7.2 ความเหมาะสมด้านราคาของค่าตอบแทน – หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร งบการเงินตรวจสอบย้อนหลัง 3 ปี สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2566 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ตลอดจนแผนการดำเนินงาน และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป ซึ่งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารสำคัญดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วนและถูกต้อง รวมทั้ง พิจารณาจากสถานการณ์ และข้อมูลที่เปิดเผย ณ ช่วงเวลาที่ทำการศึกษา ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าหุ้นอาจมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีต่าง ๆ จำนวน 6 วิธี ดังนี้

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

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แสดงรายละเอียดดังนี้

1) วิธีประเมินมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

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

ตารางมูลค่าหุ้นตามบัญชีของบริษัทฯ

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

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

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

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีเป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชี ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แผนการดำเนินงาน มูลค่าตลาดของสินทรัพย์บางรายการและเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินใช้อ้างอิง อีกทั้งไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตและแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่**ไม่เหมาะสม**สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ

2) **วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)**

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

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

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

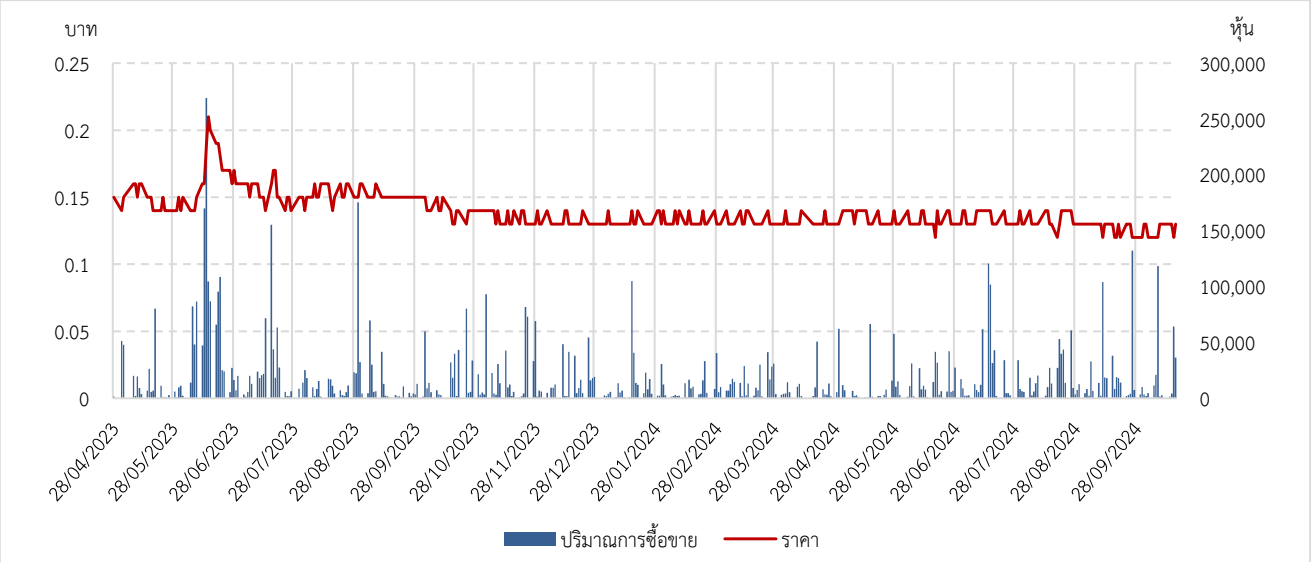
จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีจะได้มูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นตามบัญชี เท่ากับ 679.77 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นเท่ากับ 0.06 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ 0.13 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ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

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

3) **วิธีราคาหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach)**

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ เป็นการประเมินมูลค่าที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าราคาในตลาดนั้นเป็นราคาที่สะท้อนอุปสงค์-อุปทานของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยรวมมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ แสดงได้ตามแผนภูมิต่อไปนี้

แผนภูมิราคาตลาดของหุ้นบริษัทฯ ย้อนหลัง 360 วันทำการ จากวันที่ 28 ตุลาคม 2567



ที่มา: SETSMART ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

หมายเหตุ: ใช้ราคาเฉลี่ยระหว่างวันโดยคำนวณจากมูลค่าหุ้นที่มีการซื้อขายในแต่ละวันต่อปริมาณหุ้นที่มีการซื้อขายในวันนั้น

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

ตารางมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดของบริษัทฯ

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

ที่มา: SETSMART ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

หมายเหตุ: ใช้ราคาเฉลี่ยระหว่างวันโดยคำนวณจากมูลค่าหุ้นที่มีการซื้อขายในแต่ละวันต่อปริมาณหุ้นที่มีการซื้อขาย ณ วันนั้น

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ด้วยวิธีราคาหุ้นตามราคาตลาดจะได้มูลค่ายุติธรรมของถือหุ้นอยู่ในช่วง 1,400.10 - 1,603.37 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 0.13 – 0.14 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าและสูงกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ 0.13 บาทต่อหุ้น เท่ากับ (0.00)[57] – 0.01 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ (2.97) – 11.11 ของราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ด้วยวิธีราคาหุ้นตามราคาตลาดเป็นการสะท้อนมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งตามอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน ซึ่งอาจมีปัจจัยอื่นที่ส่งผลต่อราคาหุ้น ณ ช่วงเวลานั้น ๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สภาพตลาดทุน ดอกเบี้ย หรือปัจจัยระยะสั้นอื่น ๆ เป็นต้น อีกทั้ง ไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ

[57] การปัดเศษทศนิยมของจำนวน (0.0039) บาทต่อหุ้น

ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่**ไม่เหมาะสม**สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ

4) **วิธีเปรียบเทียบกับบริษัทที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน (Market Comparable Approach)**

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีนี้ เป็นการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งอยู่บนสมมติฐานว่าบริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกันควรมีอัตราส่วนมูลค่าตลาดใกล้เคียงกัน โดยในการเลือกบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกันเพื่อประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ นั้น แต่ละบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้นอาจมีความแตกต่างกัน อาทิ นโยบายทางการบัญชี นโยบายการลงทุน ขนาดของกิจการ โครงสร้างรายได้ โครงสร้างต้นทุน และแหล่งที่มาของรายได้อื่น ๆ เป็นต้น

ในการประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำข้อมูลค่ามัธยฐานของอัตราส่วนตลาดของบริษัทเทียบเคียงในระยะเวลาเฉลี่ย 7 วันย้อนหลังไปจนถึง 360 วันย้อนหลัง จากวันที่ 28 ตุลาคม 2567 มาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ซึ่งได้ทำการประเมินมูลค่าโดยใช้อัตราส่วนตลาด 3 วิธี ดังนี้

(1) อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio - P/BV)

(2) อัตราส่วนราคาต่อกำไร (Price to Earnings Ratio - P/E)

(3) อัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Enterprise Value to Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization - EV/EBITDA)

ตารางข้อมูลบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ประเทศ	(หน่วย: ล้านบาท)				
			รายได้[1/]	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ[1/]	สินทรัพย์[2/]	ส่วนผู้ถือหุ้น[2/]	มูลค่าหลักทรัพย์
บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“**TRITN**”)	ธุรกิจด้านการลงทุนด้วยการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ โดยมีนโยบายในการกระจายการลงทุนในกลุ่มธุรกิจที่หลากหลาย ซึ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสด และสร้างผลตอบแทนในระยะยาว โดยธุรกิจหลักของบริษัท คือ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	ไทย	617.62	(609.16)	2,296.12	780.27	1,446.58
บริษัท ศรีราชาคอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (“**SRICHA**”)	ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างงานโลหะ งานโครงสร้างเหล็ก (Steel Structure) งานประกอบและติดตั้งระบบท่อ (Piping) งานประกอบและติดตั้งถังบรรจุ เครื่องจักรและอุปกรณ์ ในโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ (Mechanical Construction) ให้กับลูกค้าทั้งในและต่างประเทศ	ไทย	2,765.79	368.06	2,698.98	1,914.74	1,843.78
บริษัท ซีวิลเอนจีเนียริง จำกัด (มหาชน) **(“CIVIL”)**	ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยหลักจะเป็นโครงการในแนวราบ เช่น งานทาง งานทางรถไฟ งานท่าอากาศยาน งานเขื่อนและอ่างเก็บน้ำ และธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง	ไทย	4,892.65	93.92	7,663.36	1,799.67	1,288.00
บริษัท คริสเตียนีและนีลเส็น (ไทย) จำกัด (มหาชน) **(“CNT”)**	ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	ไทย	5,851.88	54.22	7,133.46	1,698.79	1,284.88

ที่มา: Bloomberg Terminal ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูล 12 เดือนย้อนหลัง

2/ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

(1) วิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach - P/BV)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ เป็นการนำมูลค่าหุ้นตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิ หรือมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ซึ่งเท่ากับ 679.77 ล้านบาท ตามที่แสดงในวิธีมูลค่าตามบัญชี คูณกับค่าเฉลี่ยมัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV Ratio) ของบริษัทเทียบเคียงข้างต้นในระยะเวลาเฉลี่ย 7 วันย้อนหลังไปจนถึง 360 วันย้อนหลัง จากวันที่ 28 ตุลาคม 2567 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯ

บริษัท	P/BV Ratio (เท่า)								
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	270 วัน	360 วัน
SRICHA	0.96	1.02	1.07	1.05	1.16	1.25	1.28	1.17	1.13
CIVIL	0.72	0.75	0.77	0.75	0.74	0.71	0.74	0.76	0.80
CNT	0.76	0.77	0.78	0.75	0.72	0.72	0.76	0.72	0.74
ค่ามัธยฐาน P/BV	**0.76**	**0.77**	**0.78**	**0.75**	**0.74**	**0.72**	**0.76**	**0.76**	**0.80**
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นตามบัญชี (ล้านบาท)	679.77	679.77	679.77	679.77	679.77	679.77	679.77	679.77	679.77
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	**514.73**	**520.45**	**530.59**	**510.03**	**500.45**	**491.35**	**518.37**	**518.97**	**541.11**
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	11,127.56	11,127.56	11,127.56	11,127.56	11,127.56	11,127.56	11,127.56	11,127.56	11,127.56
ราคาต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	**0.05**	**0.05**	**0.05**	**0.05**	**0.04**	**0.04**	**0.05**	**0.05**	**0.05**

ที่มา: Bloomberg Terminal ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

ค่ามัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วน P/BV ของบริษัทเทียบเคียง สำหรับงวด 12 เดือนย้อนหลังเท่ากับ 0.72 – 0.80 เท่า ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชีจะได้มูลค่ายุติธรรมของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อยู่ในช่วง 491.35 – 541.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 0.04 – 0.05 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ 0.13 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.08 – 0.09 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 62.59 – 66.03 ของราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี สะท้อนถึงฐานะทางการเงิน ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แผนการดำเนินงาน มูลค่าตลาดของสินทรัพย์บางรายการและเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินใช้อ้างอิง อีกทั้งไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตและแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่**ไม่เหมาะสม**สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ

(2) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (Price to Earnings Approach: P/E)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ เป็นการนำกำไรสุทธิของบริษัทฯ 12 เดือนย้อนหลัง (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ถึง 30 กันยายน 2567) คูณกับค่าเฉลี่ยมัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วนส่วนราคาตลาดต่อกำไรสุทธิ (P/E Ratio) ของบริษัทเทียบเคียงข้างต้นในระยะเวลาเฉลี่ย 7 วันย้อนหลังไปจนถึง 360 วันย้อนหลัง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (650.64) ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้ไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ได้

(3) วิธีอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Enterprise Value to Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization: EV/EBITDA)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ เป็นการนำกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) 12 เดือนย้อนหลัง (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ถึง 30 กันยายน 2567) คูณด้วยค่ามัธยฐาน (Median) ของอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EV/EBITDA Ratio) ของบริษัทเทียบเคียงข้างต้นในระยะเวลาเฉลี่ย 7 วันย้อนหลังไปจนถึง 360 วันย้อนหลัง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) ก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ (580.47) ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้ไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ได้

5) **วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)**

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ เป็นการประมาณการกระแสเงินสดอิสระสุทธิที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินงานของกิจการ (Free Cash Flow to Firm - FCFF) ซึ่งอ้างอิงข้อมูลในอดีตของบริษัทฯ รวมถึงแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตที่ได้รับจากผู้บริหาร ประกอบกับการพิจารณาความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้นตามข้อมูลอุตสาหกรรม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำการประมาณการเป็นระยะเวลา 6 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2572 ซึ่งคิดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดเป็นระยะเวลา 5 ปี 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2572 ภายใต้สมมติฐานว่าธุรกิจของบริษัทฯ จะยังคงดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน และใช้มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เพื่อสะท้อนรายได้ในระยะยาว

โดยบริษัทฯ มีการลงทุนใน 3 ธุรกิจ ที่สร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ได้แก่ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจพลังงาน และธุรกิจค้าปลีก (ผลิตภัณฑ์สบู่) ดังนี้

1. การลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างร้อยละ 96.89 ของทุนชำระแล้ว ผ่านทางบริษัท ไทรทัน เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (“**TTEC**”) และบริษัท ทรานส์ ไทย เรลเวย์ จำกัด (“**TTR**”) โดยลักษณะสำคัญของการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการงานวิศวกรรมใต้ดิน งานเจาะท่อใต้ดิน (HDD/pipe jacking) งานระบบราง และงานรถไฟ

2. การลงทุนในธุรกิจพลังงานร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ผ่านทาง TTP โดยลักษณะสำคัญของการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับกิจการโรงไฟฟ้าประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ธุรกิจโรงไฟฟ้าไบโอแก๊ส

3. การลงทุนในธุรกิจค้าปลีก (ผลิตภัณฑ์สบู่) ร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ผ่านทางบริษัท ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด (“**TRS**”) โดยลักษณะสำคัญของการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับกิจการค้าปลีกภายใต้ผลิตภัณฑ์สบู่แบรนด์มาดามหลุยส์

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสมมติฐานต่าง ๆ ที่มีสาระสำคัญต่อการประเมินมูลค่า โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ย้อนหลัง 3 ปี สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2566 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้หลักมาจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง อีกทั้งบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละกลุ่มธุรกิจมากกว่าร้อยละ 95.00 ส่งผลให้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมต่ำกว่าร้อยละ 5.00 นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มี

การวิเคราะห์บนข้อมูล เอกสาร หลักฐาน ข่าวสารต่าง ๆ ที่เปิดเผยต่อสาธารณะ และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

<u>สมมติฐานรายได้</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ของบริษัทฯ โดยกำหนดสมมติฐานตามลักษณะรายได้แต่ละประเภทซึ่งประกอบไปด้วย 1) รายได้งานก่อสร้าง 2) รายได้จากการขาย 3) รายได้เงินอุดหนุนส่วนเพิ่มราคารับซื้อไฟฟ้า และ 4) รายได้อื่น ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. รายได้งานก่อสร้าง

รายได้งานก่อสร้าง ประกอบด้วย 1) รายได้งานก่อสร้างจากโครงการเดิมที่มีอยู่ และ 2) รายได้งานก่อสร้างจากโครงการใหม่ โดยมีสมมติฐานในการประมาณการดังต่อไปนี้

1.1. รายได้งานก่อสร้างจากโครงการเดิมที่มีอยู่

บริษัทฯ มีมูลค่าโครงการก่อสร้างที่เหลืออยู่ ตั้งแต่ปี 2567 - 2572 จำนวน 1,802.05 ล้านบาท ซึ่งดำเนินการโดย TTEC จำนวน 1,381.18 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่เป็นงานเกี่ยวกับงานวิศวกรรมใต้ดิน งานเจาะท่อใต้ดิน (HDD/Pipe Jacking) และ TTR จำนวน 420.87 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่เป็นงานเกี่ยวกับงานระบบราง และงานรถไฟ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรับรู้รายได้ตามประมาณการของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2567 – 2570 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 260.97 ล้านบาท 722.12 ล้านบาท 516.49 ล้านบาท และ 302.48 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการก่อสร้าง (หน่วย: ล้านบาท)	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
TTEC						
1) 2001	1	1	0	0	0	0
2) CSO	1	0	0	0	0	0
3) Sky mansion	1	1	0	0	0	0
4) Windshell	1	0	0	0	0	0
5) ITD	1	1	0	0	0	0
6) 2211	1	0	0	0	0	0
7) 2303	1	0	0	0	0	0
8) 2401	1	0	0	0	0	0
9) MWA	0	1	1	1	0	0
10) HDD P3	0	1	1	1	0	0
TTR						
1) ST8	1	1	0	0	0	0
2) Shino Hydro	1	0	0	0	0	0
3) ARL maintenance	1	1	0	0	0	0
4) HSR NE (Thai - Chinese)	1	1	0	0	0	0
รวมโครงการก่อสร้าง	**260.97**	**722.12**	**516.49**	**302.48**	**0**	**0**

ที่มา: ประมาณการของบริษัทฯ

หมายเหตุ: 1 หมายถึง มีการรับรู้รายได้ของโครงการในปีนั้น ๆ
0 หมายถึง ไม่มีการรับรู้รายได้ของโครงการในปีนั้น ๆ

1.2. รายได้งานก่อสร้างจากโครงการใหม่

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการมูลค่างานก่อสร้างจากโครงการใหม่ โดยอ้างอิงจากประมาณการมูลค่าการลงทุนก่อสร้างของภาครัฐและภาคเอกชน จากบทวิเคราะห์แนวโน้มของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างของวิจัยกรุงศรี เปิดเผยเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2567 โดยคาดว่า มูลค่าก่อสร้างภาครัฐจะขยายตัวร้อยละ 3.50 - 4.00 ต่อปี ด้วยปัจจัยขับเคลื่อนที่สำคัญ ได้แก่ การลงทุนโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ โดยเฉพาะโครงการที่เกี่ยวเนื่องกับเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridors: EEC) ภายใต้การเร่งดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการด้านการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ของประเทศไทยปี 2566 - 2570 ขณะที่มูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาคเอกชนทั้งที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ มีแนวโน้มทยอยฟื้นตัว โดยจะขยายตัวร้อยละ 3.00 - 3.50 ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดสมมติฐานให้มูลค่าการลงทุนก่อสร้างของภาครัฐและภาคเอกชน มีอัตราเติบโตเท่ากับอัตราการเติบโตขั้นต่ำที่ประมาณการโดยวิจัยกรุงศรี ตามหลักความระมัดระวังในการประเมิน (Conservative Approach) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.50 และ 3.00 ตามลำดับ

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการอัตราการเข้าร่วมประมูลโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ โดยอ้างอิงอัตราการเข้าร่วมประมูลโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ ย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 1.48 0.29 และ 0.05 โดยกำหนดสมมติฐานให้บริษัทฯ มีอัตราการเข้าร่วมประมูลโครงการปรับเพิ่มสูงขึ้นเท่ากับค่าเฉลี่ยของอัตราการเข้าร่วมประมูลโครงการย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 0.61 ในปี 2570 เป็นต้นไป เนื่องจากเป็นปีที่บริษัทฯ รับรู้รายของโครงการก่อสร้างเดิมที่มีอยู่ทั้งหมดแล้ว อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการอัตราการชนะประมูลโครงการก่อสร้าง โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของอัตราการชนะประมูลโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ ย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 16.73 คงที่ตลอดปีประมาณการ โดยรับรู้เป็นรายได้ก่อสร้างในแต่ละปีตามอายุสัญญาเฉลี่ย ซึ่งเท่ากับ 3 ปี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
มูลค่าการลงทุนของภาครัฐ	802,200.00	801,600.00	784,300.00	811,750.50	840,161.77	869,567.43	900,002.29	931,502.37	964,104.95
มูลค่าการลงทุนของภาคเอกชน	559,900.00	567,000.00	589,400.00	607,082.00	625,294.46	644,053.29	663,374.89	683,276.14	703,774.42
รวมมูลค่าการลงทุนของภาครัฐและเอกชน	**1,362,100.00**	**1,368,600.00**	**1,373,700.00**	**1,418,832.50**	**1,465,456.23**	**1,513,620.72**	**1,563,377.18**	**1,614,778.51**	**1,667,879.38**
อัตราการเข้าร่วมประมูลโครงการ	1.48%	0.29%	0.05%	0.00%	0.11%	0.26%	0.61%	0.61%	0.17%
อัตราการชนะการประมูลโครงการ	13.06%	15.84%	21.29%	16.73%	16.73%	16.73%	16.73%	16.73%	16.73%
มูลค่าโครงการที่ชนะการประมูล	**2,635.21**	**625.69**	**136.37**	**0.00**	**268.69**	**652.32**	**1,583.69**	**1,635.76**	**1,689.55**

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สรุปประมาณการรายได้งานก่อสร้าง

หน่วย: ล้านบาท	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
รายได้งานก่อสร้างจากโครงการเดิมที่มีอยู่	537.14	602.82	646.86	260.97	722.12	516.49	302.48	0	0
รายได้งานก่อสร้างจากโครงการใหม่	0	0	0	0.00	89.56	307.00	834.90	1,290.59	1,636.33
รวมรายได้งานก่อสร้าง	**537.14**	**602.82**	**646.86**	**260.97**	**811.68**	**823.49**	**1,137.37**	**1,290.59**	**1,636.33**

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2. รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายประกอบด้วย 1) รายได้จากการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า 2) รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์สบู่ โดยมีสมมติฐานในการประมาณการดังต่อไปนี้

2.1. รายได้จากการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า

บริษัท ไทรทัน พาวเวอร์ จำกัด (“**TTP**”) เป็นผู้ดำเนินการเข้าไปลงทุนซื้อหุ้นในธุรกิจโรงไฟฟ้าไบโอแก๊สของบริษัท โรงไฟฟ้า หนองรี จำกัด (“**NRPP**”) ซึ่งมีขนาดกำลังผลิตกระแสไฟฟ้าตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระหว่างโรงไฟฟ้าและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (“**กฟภ.**”) จำนวน 3.00 เมกกะวัตต์ และบริษัท อัครวัฒน์ พลังงานพืชหมุนเวียน จำกัด (“**AKW**”) มีขนาดกำลังผลิตกระแสไฟฟ้าตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระหว่างโรงไฟฟ้าและกฟภ. จำนวน 4.9 เมกกะวัตต์ โดยมีสูตรการคำนวน ดังนี้

รายได้จากการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า = อัตราค่าไฟฟ้า x ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง

โดยที่

อัตราค่าไฟฟ้า = ประมาณการจากผลรวมระหว่างอัตราฐาน (Base rate) และ F_t (บาท/kWh) ซึ่งอ้างอิงจากประกาศอัตราค่าไฟฟ้าฐาน และค่าไฟฟ้าตามสูตรการปรับอัตราค่าไฟฟ้าโดยอัตโนมัติ (Ft) โดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค และการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

อัตราฐาน (Base rate) ช่วงเวลา peak สำหรับขายส่ง เท่ากับ 4.22 บาท/kWh
อัตราฐาน (Base rate) ช่วงเวลา off-peak สำหรับขายส่ง เท่ากับ 2.36 บาท/kWh
F_t ช่วงเวลา peak และ off-peak สำหรับขายส่ง เท่ากับ 0.42 บาท/kWh

อัตราฐาน (Base rate) ช่วงเวลา peak สำหรับขายปลีก เท่ากับ 4.18 บาท/kWh
อัตราฐาน (Base rate) ช่วงเวลา off-peak สำหรับขายปลีก เท่ากับ 2.60 บาท/kWh
F_t ช่วงเวลา peak และ off-peak สำหรับขายปลีก เท่ากับ 0.40 บาท/kWh

ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง = ประมาณการจากกำลังการผลิตไฟฟ้าตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระหว่างโรงไฟฟ้าและกฟภ. คูณกับอัตราที่ผลิตได้จริง (Load Factor) ซึ่งอ้างอิงจากอัตราที่ผลิตได้จริงในอดีตย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 รวมถึงแผนการซ่อมบำรุงของบริษัทฯ

หน่วย: ล้านบาท	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
NRPP									
1. รายได้จากการจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่กฟภ.	**26.47**	**14.60**	**21.36**	**23.15**	**22.96**	**22.78**	**22.60**	**34.18**	**33.91**
อัตราค่าไฟฟ้า$_{peak}$ (บาท/kWh)	3.87	4.29	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง$_{peak}$ (kWh)	3,591,136.00	1,936,993.00	2,461,200.00	2,754,921.67	2,732,882.30	2,711,019.24	2,689,331.08	3,591,136.00	3,562,406.91
อัตราค่าไฟฟ้า$_{off\text{-}peak}$ (บาท/kWh)	2.00	2.42	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง$_{off\text{-}peak}$ (kWh)	6,293,265.00	2,602,667.00	3,565,380.00	3,721,627.63	3,691,854.61	3,662,319.77	3,633,021.21	6,293,265.00	6,242,918.88
2. รายได้จากการจำหน่ายไฟฟ้าเพื่อใช้ภายใน	**0.76**	**1.96**	**0.74**	**1.15**	**1.15**	**1.14**	**1.13**	**1.95**	**1.94**
อัตราค่าไฟฟ้า$_{peak}$ (บาท/kWh)	4.03	4.60	5.31	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง$_{peak}$ (kWh)	86,982.00	194,429.00	54,420.00	111,943.67	111,048.12	110,159.73	109,278.45	194,429.00	192,873.57
อัตราค่าไฟฟ้า$_{off\text{-}peak}$ (บาท/kWh)	2.45	3.02	3.73	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง$_{off\text{-}peak}$ (kWh)	167,538.00	353,551.00	120,240.00	213,776.34	212,066.13	210,369.60	208,686.64	353,551.00	350,722.60
รวมรายได้จากการจำหน่ายไฟฟ้าของ NRPP	**27.23**	**16.57**	**22.10**	**24.30**	**24.11**	**23.92**	**23.72**	**36.14**	**35.85**
AKW									
1. รายได้จากการจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่กฟภ.	**31.99**	**51.72**	**57.89**	**51.95**	**51.53**	**51.12**	**50.71**	**56.93**	**56.48**
อัตราค่าไฟฟ้า$_{peak}$ (บาท/kWh)	3.87	4.35	4.90	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง$_{peak}$ (kWh)	4,903,608.00	6,910,762.00	7,033,280.00	5,906,720.00	5,859,466.24	5,812,590.51	5,766,089.79	7,033,280.00	6,977,013.76
อัตราค่าไฟฟ้า$_{off\text{-}peak}$ (บาท/kWh)	2.00	2.48	3.03	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง$_{off\text{-}peak}$ (kWh)	6,514,677.00	8,722,243.00	7,723,760.00	8,811,360.00	8,740,869.12	8,670,942.17	8,601,574.63	8,722,243.00	8,652,465.06
2. รายได้จากการจำหน่ายไฟฟ้าเพื่อใช้ภายใน	**1.87**	**1.08**	**1.19**	**1.44**	**1.42**	**1.41**	**1.40**	**1.74**	**1.73**
อัตราค่าไฟฟ้า$_{peak}$ (บาท/kWh)	4.03	4.61	5.21	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง$_{peak}$ (kWh)	188,167.00	89,434.00	86,320.00	121,307.00	120,336.55	119,373.86	118,418.86	188,167.00	186,661.67
อัตราค่าไฟฟ้า$_{off\text{-}peak}$ (บาท/kWh)	2.45	3.03	3.63	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง$_{off\text{-}peak}$ (kWh)	454,000.00	221,686.00	203,600.00	293,095.33	290,750.57	288,424.57	286,117.17	293,095.33	290,750.57
รวมรายได้จากการจำหน่ายไฟฟ้าของ AKW	**33.86**	**52.80**	**59.08**	**53.38**	**52.95**	**52.53**	**52.11**	**58.68**	**58.21**

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.2. รายได้จากการขายสบู่

เนื่องจากบริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์สบู่ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมา ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการยอดขายสบู่ โดยกำหนดสมมติฐานปริมาณการขาย ในปี 2567 – 2572 ให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 5.30 โดยอ้างอิงจากอัตราการเติบโตของมูลค่าตลาดของอุตสาหกรรมสบู่ในประเทศไทยในอดีตย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2562 - 2566 (ข้อมูลจากสายงานวิจัยธุรกิจ กลุ่มกลยุทธ์และนวัตกรรม ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)) อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จำแนกช่องทางการขายออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1) ช่องทางออนไลน์ (Online) และ 2) ช่องทางหน้าร้าน (Offline) เนื่องจากมีราคาขายเฉลี่ยต่อชิ้นที่แตกต่างกัน โดยประมาณการสัดส่วนการขายของแต่ละช่องทางการขายตามแผนการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นจริงในปี 2567

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีกำหนดสมมติฐานการเติบโตของราคาขายเฉลี่ยต่อชิ้น ให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่อยู่ในช่วงระหว่าง ร้อยละ 1.00 - 3.00 ตามเป้าหมายนโยบายการเงินสำหรับระยะปานกลาง ณ ปี 2567 จากธนาคารแห่งประเทศไทย (“**ค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป**”) อีกทั้งได้ประมาณการส่วนลดจ่าย โดยอ้างอิงสัดส่วนของส่วนลดจ่ายต่อรายได้จากการขายที่เกิดขึ้นในปี 2567 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 12.51 ตลอดปีประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	2564[1/]	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572
ปริมาณการขายสบู่ (ชิ้น)		**389,910**	**1,492,187**	**1,571,324**	**1,654,658**	**1,742,411**	**1,834,818**	**1,932,126**	**2,034,595**
ช่องทางออนไลน์ (Online)		55,312	87,924	392,831	661,863	696,964	733,927	772,850	813,838
ช่องทางหน้าร้าน (Offline)		334,598	1,404,263	1,178,493	992,795	1,045,447	1,100,891	1,159,276	1,220,757
สัดส่วนปริมาณการขายสบู่ (ร้อยละ)		**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**	**100.00**
ช่องทางออนไลน์ (Online)		14.19	5.89	25.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
ช่องทางหน้าร้าน (Offline)		85.81	94.11	75.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
ราคาขายเฉลี่ยต่อชิ้น (บาทต่อชิ้น)		**51.31**	**26.75**	**49.58**	**61.60**	**62.83**	**64.09**	**65.37**	**66.68**
ช่องทางออนไลน์ (Online)		121.22	111.07	118.47	120.84	123.25	125.72	128.23	130.80
ช่องทางหน้าร้าน (Offline)		39.82	30.90	36.07	36.79	37.53	38.28	39.04	39.82
รายได้จากการขายสบู่ (ล้านบาท)		**20.01**	**39.92**	**77.90**	**101.93**	**109.48**	**117.59**	**126.30**	**135.66**
ช่องทางออนไลน์ (Online)		6.70	9.77	46.54	79.98	85.90	92.27	99.11	106.45
ช่องทางหน้าร้าน (Offline)		13.32	43.39	42.51	36.52	39.23	42.14	45.26	48.61
ส่วนลดจ่าย (Discount)		(0.02)	(13.24)	(11.14)	(14.58)	(15.66)	(16.82)	(18.06)	(19.40)

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2565 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ ยังไม่มีการเริ่มดำเนินธุรกิจขายสบู่ ในปี 2564

3. รายได้เงินอุดหนุนส่วนเพิ่มราคารับซื้อไฟฟ้า

โรงไฟฟ้า NRPP ได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลซึ่งระบุในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าระหว่างโรงไฟฟ้าและกฟภ. ได้แก่ ส่วนเพิ่มราคารับซื้อไฟฟ้า (Adder) ในอัตราร้อยละ 0.30 บาท ต่อกิโลวัตต์-ชั่วโมง เป็นระยะเวลาทั้งหมด 7 ปี นับแต่วันเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) กล่าวคือ วันที่ 29 มิถุนายน 2561 ถึง วันที่ 29 มิถุนายน 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
อัตราส่วนเพิ่มราคารับซื้อไฟฟ้า (Adder) (บาท/kWh)	0.29	0.26	0.29	0.30	0.15	0.00	0.00	0.00	0.00
ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง (kWh)	10,138,921.00	5,087,640.01	6,201,240.00	6,802,269.30	6,747,851.15	6,693,868.34	6,640,317.39	10,432,381.01	10,348,921.96
รายได้เงินอุดหนุนส่วนเพิ่มราคารับซื้อไฟฟ้า	**2.97**	**1.31**	**1.81**	**2.04**	**1.01**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

4. รายได้อื่น

รายได้อื่น เช่น รายได้จากการให้เช่าพื้นที่และบริการ รายได้จากการขายวัสดุสิ้นเปลือง และ รายได้จากการให้เช่าเครื่องจักร เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานประมาณการรายได้อื่น ตั้งแต่ปี 2567 – 2572 เท่ากับค่าเฉลี่ยของรายได้อื่นย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 และกำหนดให้รายได้จากการให้เช่ามีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป

<u>สรุปประมาณการรายได้</u>

หน่วย: ล้านบาท	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
(1) รายได้งานก่อสร้าง	537.14	602.82	646.86	260.97	811.68	823.49	1,137.37	1,290.59	1,636.33
(2) รายได้จากการขาย	61.09	88.98	121.22	155.59	178.99	185.93	193.43	221.12	229.72
(3) รายได้เงินอุดหนุนส่วนเพิ่มราคารับซื้อไฟฟ้า	2.97	1.31	1.81	2.04	1.01	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) รายได้อื่น	82.74	135.97	16.88	96.95[1/]	36.92	37.56	38.21	38.86	39.54
(1) + (2) + (3) + (4) รวมรายได้	**683.94**	**829.08**	**786.77**	**515.55**	**1,028.61**	**1,046.97**	**1,369.01**	**1,550.57**	**1,905.59**

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ มีกำไรจากการขายสินทรัพย์ในปี 2567 จำนวน 60.65 ล้านบาท

<u>สมมติฐานต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) ต้นทุนงานก่อสร้าง 2) ต้นทุนขาย 3) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และ 4) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยมีสมมติฐานในการประมาณการดังต่อไปนี้

1. ต้นทุนงานก่อสร้าง

ต้นทุนงานก่อสร้าง ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ค่าบริการก่อสร้าง ต้นทุนงานสั่งทำ และค่าวัสดุสิ้นเปลือง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานต้นทุนงานก่อสร้างในปี 2567 โดยอ้างอิงสัดส่วนต้นทุนงานก่อสร้างต่อรายได้งานก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงในปี 2567 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 108.31 และประมาณการต้นทุนงานก่อสร้างในปี 2568 เป็นต้นไป โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยสัดส่วนต้นทุนงานก่อสร้างต่อรายได้งานก่อสร้าง ย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 โดยไม่นำรายการที่ไม่ใช่รายการปกติ (Outlier data) ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 มาพิจารณา ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 89.14 คงที่ตลอดปีประมาณการ

	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
รายได้งานก่อสร้าง (ล้านบาท)	537.14	602.82	646.86	260.97	811.68	823.49	1,137.37	1,290.59	1,636.33
สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้งานก่อสร้าง (ร้อยละ)	(130.83)[1/]	(91.96)	(92.95)	(150.06)[2/]	(89.14)	(89.14)	(89.14)	(89.14)	(89.14)
ต้นทุนงานก่อสร้าง (ล้านบาท)	**702.73**	**554.34**	**601.28**	**391.62**	**723.52**	**734.05**	**1,013.85**	**1,150.42**	**1,458.62**

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ ต้นทุนงานก่อสร้างสูงในปี 2564 เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนงานสั่งทำต่อรายได้ก่อสร้าง เท่ากับร้อยละ 80.12

2/ ต้นทุนงานก่อสร้างสูงในปี 2567 เนื่องจากบริษัทฯ มีค่าเผื่อจากการด้อยค่าของโครงการก่อสร้างระบบรวบรวมน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียธนบุรี สัญญา 3 ในปี 2567

2. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขาย ประกอบด้วย 1) ต้นทุนขายไฟฟ้า และ 2) ต้นทุนขายสบู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1. ต้นทุนขายไฟฟ้า

ต้นทุนขายไฟฟ้า ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าน้ำกากส่า ค่าการดำเนินงานและการบำรุงรักษา (Operation and Maintenance Contract: O&M) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานต้นทุนค่าน้ำกากส่า โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยอัตราการใช้น้ำกากส่าต่อการผลิตไฟฟ้าหนึ่งกิโลวัตต์-ชั่วโมงย้อนหลัง 2 ปี ตั้งแต่ปี 2565 – 2566 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.01 ตันต่อกิโลวัตต์-ชั่วโมง คงที่ตลอดปีประมาณการ และกำหนดให้ราคาซื้อน้ำกากส่าของโรงไฟฟ้า NRPP และ AKW มีค่าเท่ากับราคาเฉลี่ยต่อตันย้อนหลัง 2 ปี ตั้งแต่ปี 2565 – 2566 ซึ่งเท่ากับ 18.61 บาทต่อตัน และ 36.15 บาทต่อตัน ตามลำดับ และกำหนดให้ราคาซื้อน้ำกากส่า มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป

นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าการดำเนินงานและการบำรุงรักษา และต้นทุนขายไฟฟ้าอื่น ๆ ของ NRPP และ AKW โดยอ้างอิงต้นทุนจากปี 2566 ซึ่งเท่ากับ 22.04 ล้านบาท และ 30.54 ล้านบาท ตามลำดับ และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2564A[1/]	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
NRPP									
ค่าน้ำกากส่า (ล้านบาท) (3) x (4)	**5.22**	**1.16**	**1.56**	**1.30**	**1.58**	**1.60**	**1.62**	**2.59**	**2.37**
(1) ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	10,138,921.00	5,087,640.01	6,201,240.00	6,802,269.30	6,747,851.15	6,693,868.34	6,640,317.39	10,432,381.01	10,348,921.96
(2) อัตราการใช้น้ำกากส่า (ตันต่อกิโลวัตต์-ชั่วโมง)	ไม่มีข้อมูล	0.02	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
(1)X (2) = (3) ปริมาณน้ำกากส่าที่ใช้ (ตัน)	ไม่มีข้อมูล	88,490.00	57,754.00	69,724.00	83,125.74	82,460.74	81,801.05	128,514.90	127,486.78
(4) ราคาน้ำกากส่าต่อตัน (บาทต่อตัน)	ไม่มีข้อมูล	13.15	26.99	18.61	18.99	19.37	19.75	20.15	18.61
ค่าการดำเนินงานและการบำรุงรักษา	**25.14**	**12.96**	**3.83[2/]**	**3.91**	**3.99**	**4.07**	**4.15**	**4.23**	**4.32**
ต้นทุนขายไฟฟ้าอื่น	**6.54**	**8.90**	**18.84[2/]**	**18.57**	**18.94**	**19.32**	**19.71**	**20.10**	**20.51**
ต้นทุนขายไฟฟ้ารวมของ NRPP	**36.90**	**23.02**	**24.23**	**23.78**	**24.51**	**24.99**	**25.48**	**26.93**	**27.20**
AKW									
ค่าน้ำกากส่า (ล้านบาท) (3) x (4)	**4.99**	**7.52**	**2.25**	**5.19**	**4.96**	**5.02**	**5.08**	**5.70**	**5.22**
(1) ปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่จ่ายจริง (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	12,060,452.01	15,944,125.01	15,046,960.00	15,132,482.34	15,011,422.48	14,891,331.10	14,772,200.45	16,236,785.34	16,106,891.06

หน่วย: ล้านบาท	2564A[1/]	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
(2) อัตราการใช้น้ำกากส่า (ตันต่อกิโลวัตต์-ชั่วโมง)	ไม่มีข้อมูล	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
(1)X (2) = (3) ปริมาณน้ำกากส่าที่ใช้ (ตัน)	ไม่มีข้อมูล	143,935.00	126,210.00	143,628.00	134,635.32	133,558.24	132,489.77	145,625.43	144,460.42
(4) ราคาน้ำกากส่าต่อตัน (บาทต่อตัน)	ไม่มีข้อมูล	52.24	17.80	36.15	36.87	37.61	38.36	39.13	36.15
ค่าการดำเนินงานและการบำรุงรักษา	**32.31**	**17.59**	**4.36[2/]**	**4.44**	**4.53**	**4.62**	**4.71**	**4.81**	**4.91**
ต้นทุนขายไฟฟ้าอื่น	**8.90**	**15.01**	**25.48[2/]**	**26.71**	**27.24**	**27.79**	**28.34**	**28.91**	**29.49**
ต้นทุนขายไฟฟ้ารวมของ AKW	**46.20**	**40.12**	**32.08**	**36.34**	**36.74**	**37.43**	**38.14**	**39.42**	**39.61**

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ ในปี 2564 บริษัทฯ มีข้อจำกัดด้านข้อมูลการใช้น้ำกากส่าของโรงไฟฟ้า NRPP และ AKW

2/ ตั้งแต่ปี 2566 บริษัทฯ ปรับการจ้างการดำเนินงานและการบำรุงรักษา (O&M) เหลือเพียงการจ้างการดำเนินงาน และบริษัทฯ ดำเนินการบำรุงรักษาเอง เพื่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานของโรงไฟฟ้าที่ดีขึ้น

2.2. ต้นทุนขายสบู่

ต้นทุนขายสบู่ ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ต้นทุนสินค้าเพื่อขาย ต้นทุนสินค้าฝากขาย ค่าใช้จ่ายในการผลิต โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานต้นทุนขายสบู่ในปี 2567 โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยต้นทุนขายสบู่ต่อชิ้นที่เกิดขึ้นจริงในปี 2567 ซึ่งเท่ากับ 16.92 บาทต่อชิ้น และประมาณการต้นทุนขายสบู่ตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยต้นทุนขายสบู่ต่อชิ้น ตั้งแต่ปี 2565 – 2567 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 17.16 บาทต่อชิ้น และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป

หน่วย: ล้านบาท	2564[1/]	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572
ปริมาณการขายสบู่ (ชิ้น)		389,910	1,492,187	1,571,324	1,654,658	1,742,411	1,834,818	1,932,126	2,034,595
ต้นทุนขายสบู่ต่อชิ้น (บาท)		20.14	14.42	16.92	17.50	17.85	18.21	18.58	18.95
ต้นทุนขายสบู่ (ล้านบาท)		**7.85**	**21.52**	**26.58**	**28.96**	**31.11**	**33.41**	**35.89**	**38.55**

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2565 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ ยังไม่มีการเริ่มดำเนินธุรกิจขายสบู่ ในปี 2564

3. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสบู่

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสบู่ จำแนกเป็น 1) ต้นทุนในการจัดจำหน่ายผันแปร ได้แก่ ค่าโฆษณา ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย และ ค่าวัสดุสิ้นเปลืองทางการขายและการตลาด และ 2) ต้นทุนในการจัดจำหน่ายคงที่ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานขาย และ ค่าบริการจัดหานักแสดง

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานต้นทุนในการจัดจำหน่ายผันแปร ให้อ้างอิงค่าเฉลี่ยสัดส่วนต้นทุนในการจัดจำหน่ายผันแปรต่อรายได้ขายสบู่ ย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2565 – 2567 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 37.07 คงที่ตลอดปีประมาณการ และกำหนดสมมติฐานต้นทุนในการจัดจำหน่ายคงที่ โดยอ้างอิงต้นทุนในการจัดจำหน่ายคงที่จากปี 2567 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานขาย มีค่าเท่ากับ 4.05 ล้านบาท และกำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานขายมีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 3.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยระหว่างประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับผลประโยชน์พนักงานในหมายเหตุในงบการเงินของบริษัทฯ ปี 2566 อยู่ระหว่างร้อยละ 1.00 – 5.00 และค่าบริการจัดหานักแสดง ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.21 ล้านบาท และกำหนดให้ค่าบริการจัดหานักแสดงมีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2564[1/]	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572
รายได้ขายสบู่ (ล้านบาท)		20.01	39.92	77.90	101.93	109.48	117.59	126.30	135.66
สัดส่วนต้นทุนในการจัดจำหน่ายผันแปรต่อรายได้ขายสบู่ (ร้อยละ)		120.94	67.37	38.68	37.07	37.07	37.07	37.07	37.07
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายผันแปร (ล้านบาท)		**24.20**	**26.89**	**30.13**	**37.79**	**40.59**	**43.60**	**46.83**	**50.30**
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานขาย (ล้านบาท)		4.25	4.81	4.05	4.25	4.46	4.69	4.92	5.17
ค่าบริการจัดหานักแสดง (ล้านบาท)		0.24	0.84	0.21	0.22	0.22	0.23	0.23	0.24
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายคงที่ (ล้านบาท)		**4.49**	**5.65**	**4.26**	**4.47**	**4.69**	**4.91**	**5.15**	**5.40**

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2565 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ ยังไม่มีการเริ่มดำเนินธุรกิจขายสบู่ ในปี 2564

4. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงาน ค่าธรรมเนียม ค่าที่ปรึกษา ค่าเช่า ค่าอุปโภคบริโภค ค่าวัสดุใช้สิ้นเปลือง ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซมอุปกรณ์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารจากปี 2567 โดยหักรายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะโครงการ ค่านายหน้าจากการขายสินทรัพย์ครั้งเดียว เป็นต้น ซึ่งมีค่าเท่ากับ 121.78 ล้านบาท และกำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานมีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 3.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยระหว่างประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับผลประโยชน์พนักงานในหมายเหตุในงบการเงินของบริษัทฯ ปี 2566 อยู่ระหว่างร้อยละ 1.00 – 5.00 และกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท)	137.75	115.90	173.22	143.07	129.04	132.17	141.85	148.17	158.69

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

<u>สรุปประมาณการต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</u>

	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
(1) ต้นทุนงานก่อสร้าง	702.73	554.34	601.28	391.62	723.52	734.05	1,013.85	1,150.42	1,458.62
(2) ต้นทุนขาย	83.10	71.00	77.83	86.71	90.21	93.53	97.03	102.23	105.36
(3) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	0.00	28.69	32.55	34.40	42.26	45.27	48.51	51.98	55.70
(4) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	137.75	115.90	173.22	143.07	129.04	132.17	141.85	148.17	158.69
(1) + (2) + (3) + (4) รวมต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	**923.59**	**769.92**	**884.89**	**655.79**	**985.03**	**1,005.03**	**1,301.23**	**1,452.80**	**1,778.36**

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ ปี 2564 - 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

<u>สมมติฐานอื่น</u>

1. สมมติฐานค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทฯ โดยอ้างอิงอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ 20.00 เนื่องจากเป็นการสะท้อนอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ประกาศใช้โดยกรมสรรพากร อีกทั้งคำนึงถึงผลประโยชน์ทางภาษี จากการยกยอดผลขาดทุน (Loss Carry Forward) ในอดีตมาคำนวณภาษีเงินได้ในอนาคต

2. สมมติฐานเงินทุนหมุนเวียน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสมมติฐานเกี่ยวกับเงินทุนหมุนเวียนโดยอ้างอิงจากระยะเวลาการเก็บหนี้ ระยะเวลาการเก็บสินค้า และระยะเวลาการชำระหนี้ ค่าเฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง ในปี 2564 – 2566 ซึ่งอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนของรายได้ ต้นทุนการขายและบริการ ลูกหนี้การค้า เจ้าหนี้การค้า และสินค้าคงเหลือ ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจก่อสร้างซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการให้ค่าเฉลี่ยของระยะเวลาการเก็บหนี้ ระยะเวลาการเก็บสินค้า และระยะเวลาการชำระหนี้ของบริษัทฯ ระหว่างปี 2567 – 2572 เท่ากับ 84.99 วัน 18.56 วัน 115.59 วัน ตามลำดับ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางเงินทุนหมุนเวียน

	หน่วย	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
ระยะเวลาการเก็บหนี้	วัน	54.60	95.66	104.72	84.99	84.99	84.99	84.99	84.99	84.99
ลูกหนี้การค้า	**ล้านบาท**	**89.93**	**181.65**	**220.88**	**97.47**	**230.92**	**235.05**	**309.88**	**352.01**	**434.52**
ระยะเวลาการเก็บสินค้า	วัน	15.31	14.44	25.93	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56	18.56
สินค้าคงเหลือ	**ล้านบาท**	**35.50**	**28.42**	**56.27**	**26.07**	**43.53**	**44.38**	**58.95**	**66.34**	**82.36**
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	51.95	111.54	183.28	115.59	115.59	115.59	115.59	115.59	115.59
เจ้าหนี้การค้า	**ล้านบาท**	**120.51**	**219.44**	**397.70**	**162.37**	**271.08**	**276.42**	**367.16**	**413.16**	**512.93**

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564 – 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

3. สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุน Capital Expenditure (CAPEX)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสมมติฐานเกี่ยวกับเงินลงทุนของบริษัทฯ ในปี 2567 – 2572 โดยอ้างอิงจากแผนการลงทุนเฉลี่ยในอดีตของบริษัทฯ ย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนึงถึงแผนการลงทุน และแผนการซ่อมบำรุงใหญ่ในอนาคตของบริษัทฯ

หน่วย: ล้านบาท	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์									
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	0.00	5.49	0.64	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07	3.07
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	1.23	2.45	1.60	1.76	1.76	1.76	1.76	1.76	1.76
ระบบสาธารณูปโภค	0.00	0.24	0.00	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24
ยานพาหนะ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เครื่องจักร	17.19	6.21	11.39	11.60	11.60	11.60	11.60	17.19	11.60
เครื่องมือและอุปกรณ์	4.66	33.31	29.84	22.60	22.60	22.60	22.60	22.60	22.60
รวม	**23.07**	**47.70**	**43.47**	**39.26**	**39.26**	**39.26**	**39.26**	**44.86**	**39.26**
สินทรัพย์สิทธิการใช้									
ที่ดิน	0.00	9.87	2.06	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96	5.96
อาคาร	0.00	0.69	0.00	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
เครื่องจักร	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	0.00	0.88	0.00	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
ยานพาหนะ	0.00	22.04	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77	1.77
สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์	0.00	0.00	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
รวม	**0.00**	**33.48**	**4.30**	**9.78**	**9.78**	**9.78**	**9.78**	**9.78**	**9.78**
รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุน	**23.07**	**81.18**	**47.78**	**49.04**	**49.04**	**49.04**	**49.04**	**54.63**	**49.04**

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ ปี 2564 – 2566 และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

4. สมมติฐานค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้การคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ เป็นอัตราคงที่ตามวิธีเส้นตรง (Straight-line) โดยสมมติฐานค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายแบ่งออกเป็น 1) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์เดิม และ 2) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ใหม่

1) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์เดิม จะถูกคำนวณตามอายุการใช้งานคงเหลือเฉลี่ย (Useful Life) ของสินทรัพย์แต่ละประเภท โดยคำนวณจากมูลค่าทางบัญชีสุทธิ (Net PPE/intangible) ของสินทรัพย์ในแต่ละปี หารด้วยค่าเสื่อมราคาในปีนั้น ๆ จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อายุการใช้งานคงเหลือในปี 2566 ตัดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละประเภท

2) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายหรับสินทรัพย์ใหม่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอายุการใช้งานตามนโยบายทางบัญชีของบริษัทฯ อ้างอิงอายุการใช้งานกรอบบนสุดจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ ปี 2566

รายละเอียดการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสามารถสรุปได้ดังนี้

สินทรัพย์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	อายุการใช้งาน (ปี)[1/]	อายุการใช้งานปี 2566 (ปี)[2/]
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	ตามอายุสัญญาเช่า, 20 และ 25	4
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	2 - 5	2
ระบบสาธารณูปโภค	ตามอายุสัญญาเช่า และ 5	4
ยานพาหนะ	5 และ 10	5
เครื่องจักร	5, 15 และ 25	14
เครื่องมือและอุปกรณ์	5	3
สินทรัพย์สิทธิการใช้		
ที่ดิน	3 และ 7.5	2
อาคาร	3	1
เครื่องจักร	2 และ 5	5
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	3	1
ยานพาหนะ	3 และ 5	2
สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3	2

หมายเหตุ: 1/ อายุการใช้งานตามนโยบายทางบัญชีของบริษัทฯ อ้างอิงจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ ปี 2566

2/ อายุการใช้งานคงเหลือเฉลี่ยคำนวณจากมูลค่าทางบัญชีสุทธิ (Net PPE/intangible) ของสินทรัพย์ในแต่ละปี หารด้วยค่าเสื่อมราคาในปีนั้น ๆ โดยแยกตามแต่ละประเภทของสินทรัพย์ตามหมายเหตุงบการเงิน ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อายุการใช้งานคงเหลือในปี 2566 ตัดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละประเภท ดังนั้นสินทรัพย์บางประเภทจึงมีอายุการใช้งานใช้จริงไม่เท่ากับอายุการใช้งานตามนโยบาย

5. อัตราคิดลด (Discount Rate)

ในการกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของบริษัทฯ (Weighted Average Cost of Capital: "**WACC**") ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยของต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: "**Ke**") กับอัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (Cost of Debt: "**Kd**") ปรับด้วยผลประโยชน์ทางภาษีจากการจ่ายดอกเบี้ย ถ่วงน้ำหนักด้วยสัดส่วนของส่วนผู้ถือหุ้น ("**We**") และหนี้ ("**Wd**") โดยมีสูตรการคำนวณดังต่อไปนี้

<u>การคำนวณหา WACC</u>

WACC = Ke x We + Kd x (1 – t) x Wd

โดยที่

Ke = อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 8.96

Kd = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของอัตราการจ่ายดอกเบี้ยจริงย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 เท่ากับร้อยละ 6.70

T = ภาษีเงินได้นิติบุคคลซึ่งกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 20.00

We = ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 65.92

Wd = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 34.08

<u>การคำนวณหา Ke</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงคำนวณหา Ke โดยอ้างอิงจาก

Ke = Rf + β x (Rm – Rf)

โดยที่

Risk Free Rate (Rf) อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลระยะยาวอายุ 15 ปี ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567 มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.69 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้พันธบัตรรัฐบาลระยะยาวอายุ 15 ปี เนื่องจากสะท้อนถึงวงจรธุรกิจ (Business Cycle) โดยเป็นช่วงระยะเวลาที่คาดว่าครอบคลุมเหตุการณ์สำคัญต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งธุรกิจจะเข้าสู่ระยะเวลาอิ่มตัว (Maturity Stage)

Market Return (Rm) อ้างอิงข้อมูลจากผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET Total Return Index: SET TRI Index) ย้อนหลัง 15 ปี (ตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2552 – วันที่ 28 ตุลาคม 2567) มีค่าเท่ากับร้อยละ 8.53

Levered Beta (β) Leveraged Beta ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ หรือมีรายได้จากการประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นหลัก และเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทย เฉลี่ยย้อนหลัง 15 ปี (ข้อมูลจาก Bloomberg Terminal) เพื่อใช้ในการคำนวณอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) มีค่าเท่ากับ 1.08 โดยอ้างอิงจาก SRICHA CIVIL และ CNT โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้บริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันเนื่องจากต้องการลดผลกระทบจากโครงสร้างทางการเงินที่แตกต่างและราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีการพิจารณา Levered Beta และโครงสร้างทางการเงินของแต่ละบริษัท โดยปรับปรุง

ให้เป็น Unlevered Beta ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้ Unlevered Beta = Bl / (1+(1-t)(D/E)) หลังจากคำนวณ Unlevered Beta ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการปรับปรุงให้เป็น Adjusted Beta (ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้ Adjusted Beta = Unlevered Beta x (2/3) + (1/3)) ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ตารางสมมติฐาน Beta

บริษัท	15Y Beta (เท่า)	IBD/E (เท่า)	Tax (ร้อยละ)	Unlevered Beta[1/] (เท่า)	Adjusted Beta[2/] (เท่า)
SRICHA	0.95	0.01	23.12	0.94	0.96
CIVIL	0.87	1.20	19.05	0.44	0.63
CNT	0.98	0.67	21.01	0.64	0.76
ค่ามัธยฐาน					**0.76**

หมายเหตุ: 1/ Unlevered Beta เป็นการคำนวณเพื่อลดผลกระทบจากโครงสร้างทางการเงินที่แตกต่างกันของแต่ละบริษัท

2/ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับ Unlevered Beta เป็น Adjusted Beta เนื่องจาก Adjusted Beta มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุงค่า Beta ของบริษัทในกลุ่มที่มีลักษณะธุรกิจเกี่ยวข้องกับผู้บริโภค พฤติกรรมการบริโภค เนื่องจากบริษัทในกลุ่มดังกล่าวจะมีความผันผวนของค่า Beta สูงตามทฤษฎีวงจรธุรกิจ (Business Cycle) ให้มีความผันผวนน้อยลง (Normalization) เพื่อจะสะท้อนค่า Beta ให้เป็นไปตาม Beta ของสภาวะตลาดอิ่มตัว (Market Saturation) ที่จะมีค่า Beta เท่ากับ 1.00

โดยค่ามัธยฐานของ Adjusted Beta ของบริษัทเทียบเคียงมีค่าเท่ากับ 0.76 เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนหนี้สินส่วนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุง Adjusted Beta เป็น Levered Beta เพื่อสะท้อนโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ (ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้ Levered Beta = 0.76 x (1+(1 - 20%) x (51.70%)) มีค่าเท่ากับ 1.08

ดังนั้น

Ke = 2.69% + [1.08 x (8.53% – 2.69%)] = 8.96%

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ WACC ตามโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 7.73 อันมีรายละเอียดดังนี้

WACC = (8.96% x 65.92%) + [6.70% x (1.00 – 20.00%) x 34.08%]

= 7.73%

มูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สรุปการประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางการประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ

	หน่วย	2567F[1/]	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F
EBIT x (1– Tax Rate)	ล้านบาท	(144.74)	(63.23)	(54.16)	(18.53)	11.92	34.86
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	ล้านบาท	(20.43)	(42.19)	0.35	1.33	(3.51)	1.24
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	ล้านบาท	25.19	107.77	97.07	87.27	83.84	84.62
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	ล้านบาท	(139.98)	2.35	43.27	70.07	92.25	120.72
เงินลงทุน	ล้านบาท	(12.26)	(49.04)	(49.04)	(49.04)	(54.63)	(49.04)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	ล้านบาท	**(12.26)**	**(49.04)**	**(49.04)**	**(49.04)**	**(54.63)**	**(49.04)**
กระแสเงินสดอิสระสุทธิ	ล้านบาท	**(152.24)**	**(46.69)**	**(5.77)**	**21.03**	**37.62**	**71.68**
อัตราคิดลด (Discount Factor)	ล้านบาท	0.98	0.91	0.85	0.78	0.73	0.68
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	ล้านบาท	**(149.43)**	**(42.54)**	**(4.88)**	**16.51**	**27.41**	**48.48**
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	ล้านบาท						1,275.08
มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าสุดท้าย	ล้านบาท						**862.35**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ คำนวณกระแสเงินสดนับจากวันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เนื่องจากมีความเชื่อว่าธุรกิจจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องภายหลังระยะเวลาการประมาณการ ทั้งนี้ การประมาณการภายหลังระยะเวลา 5 ปี อาจทำได้ยาก เนื่องจากการดำเนินธุรกิจอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสภาพเศรษฐกิจที่เติบโตและแผนธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงตามแนวโน้มของเทคโนโลยี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้นำมูลค่าปัจจุบันสุดท้ายมาใช้ประกอบการหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดแต่ละปีเพื่อสะท้อนมูลค่าธุรกิจที่มีการดำเนินกิจการต่อไปอย่างต่อเนื่องหลังจากระยะเวลาการประมาณการ โดยมูลค่าสุดท้ายคือมูลค่ากระแสเงินสดภายหลังจากระยะเวลาประมาณการ โดยมีสูตรคำนวณดังต่อไปนี้

ตารางการคำนวณมูลค่าสุดท้าย

มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	=	FCFF x (1 + G) / (WACC – G) = 1,275.08 ล้านบาท
Normalized FCFF	=	มูลค่ากระแสเงินสดในปี 2572 เท่ากับ 71.68 ล้านบาท
G – อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate)	=	อัตราการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดต่อปี อย่างต่อเนื่องไปตลอด (Going Concern Basis) กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป
WACC	=	อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินลงทุน เท่ากับร้อยละ 7.73

ตารางการคำนวณมูลค่าของบริษัทฯ

	หน่วย	วันที่ 30 กันยายน 2567
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของบริษัทฯ ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2567 – 2572[1/]	ล้านบาท	(104.45)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของบริษัทฯ ณ ปีสุดท้าย	ล้านบาท	862.35
มูลค่ากิจการของบริษัทฯ (Enterprise Value)	ล้านบาท	**757.90**
บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด[2/]	ล้านบาท	81.87
หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ย[2/]	ล้านบาท	335.56
หัก: ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม[2/]	ล้านบาท	(30.67)
บวก: การเพิ่มทุนเพื่อการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (TRITN-W6)[3/]	ล้านบาท	0.0006
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Value)[3/]	ล้านบาท	**534.88**
จำนวนหุ้น	ล้านหุ้น	11,127.56
ราคาต่อหุ้น	**บาทต่อหุ้น**	**0.05**

หมายเหตุ : 1/ คำนวณกระแสเงินสดนับจากวันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป
2/ ข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
3/ เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2567 บริษัทฯ ได้มีการประกาศเพิ่มทุน จำนวน 6,000 หุ้น จัดสรรเพื่อการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (TRITN-W6) โดยมีมูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับ 0.10 บาทต่อหุ้น ดังนั้น คิดเป็นการเพิ่มทุนจำนวนทั้งสิ้น 600.00 บาท

มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่คำนวณโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ในกรณีฐานเท่ากับ 534.88 ล้านบาท หรือเท่ากับ 0.05 บาทต่อหุ้น

<u>การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของ (1) อัตราคิดลด (Discount Rate) และ (2) อัตราการชนะประมูลโครงการก่อสร้าง (Won rate) เนื่องจากโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่มาจากการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยในปี 2564 - 2566 บริษัทฯ มีสัดส่วนรายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมากกว่าร้อยละ 70.00 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระวิเคราะห์ความอ่อนไหว โดยการปรับเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 3.00 ในทั้งสองปัจจัยดังกล่าว เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการประเมินมูลค่าหุ้น โดยช่วงเปลี่ยนแปลง +/– ร้อยละ 3.00 เพียงพอในการครอบคลุมความอ่อนไหวในปัจจัยที่สำคัญของสมมติฐานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในขณะที่ทำการประเมิน เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ เศรษฐกิจประเทศไทย และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งช่วงเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นช่วงความอ่อนไหวที่มีความเป็นไปได้ อันสามารถสรุปสมมติฐานได้ดังต่อไปนี้

ตารางสมมติฐานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง	ช่วงเปลี่ยนแปลง
ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC)	+/– 3.00% (WACC เท่ากับ 7.50% – 7.97%)
อัตราการชนะประมูลโครงการก่อสร้าง (Won rate)	+/– 3.00% (Won rate เท่ากับ 16.23% – 17.23%)

จากสมมติฐานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังกล่าว จะได้ผลสรุปการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ โดยสรุปดังนี้

ตารางผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าหุ้น

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง		ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
		-3.0%	-1.5%	กรณีฐาน	+1.5%	+3.0%
อัตราการขยายประมูลโครงการก่อสร้าง	-3.0%	0.05	0.05	0.04	0.04	0.04
	-1.5%	0.05	0.05	0.05	0.04	0.04
	กรณีฐาน	0.05	0.05	0.05	0.05	0.04
	+1.5%	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
	+3.0%	0.06	0.05	0.05	0.05	0.05

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่าเมื่อทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อยู่ระหว่าง 444.72 – 633.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ 0.13 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 – 0.09 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 56.22 – 69.26 ของราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิเป็นวิธีที่สะท้อนแผนการดำเนินธุรกิจ ความสามารถในการทำกำไร และแนวโน้มการเติบโต รวมทั้งผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในอนาคต ซึ่งเป็นการประมาณการมาจากรายได้และรายจ่ายของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เห็นว่าสมเหตุสมผล ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีนี้เป็นวิธีที่**เหมาะสม**สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ

6) **สรุปการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทน – ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ**
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าของบริษัทฯ ด้วยวิธีต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้ว โดยสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)	รายละเอียด
1) วิธีมูลค่าตามบัญชี	0.06	วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีเป็นวิธีที่สะท้อนถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แผนการดำเนินงาน มูลค่าตลาดของสินทรัพย์บางรายการและเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินใช้อ้างอิง อีกทั้งไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตและแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า**วิธีนี้เป็นวิธีที่ไม่เหมาะสม**สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ
2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี	0.06	วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีเป็นวิธีที่สะท้อนฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่งและปรับปรุงด้วยรายการต่าง ๆ ภายหลังจากวันที่ในงบการเงินที่ใช้อ้างอิง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แผนการดำเนินงาน มูลค่าตลาดของสินทรัพย์บางรายการและเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินใช้อ้างอิง ส่วนปรับปรุงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต อีกทั้งไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตและแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า**วิธีนี้เป็นวิธีที่ไม่เหมาะสม**สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ
3) วิธีราคาหุ้นตามราคาตลาด	0.13 - 0.14	วิธีราคาหุ้นตามราคาตลาด เป็นการสะท้อนมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งตามอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน ซึ่งอาจมีปัจจัยอื่นที่ส่งผลต่อราคาหุ้น ณ ช่วงเวลานั้น ๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สภาพตลาดทุน ดอกเบี้ย หรือปัจจัยระยะสั้นอื่น ๆ เป็นต้น อีกทั้ง ไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า**วิธีนี้เป็นวิธีที่ไม่เหมาะสม**สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ
(1) อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	0.04 – 0.05	วิธีอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี สะท้อนถึงฐานะทางการเงิน ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง ซึ่ง

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)	รายละเอียด
		ไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน แผนการดำเนินงาน มูลค่าตลาดของสินทรัพย์บางรายการ และเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินใช้อ้างอิง อีกทั้งไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคตและแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า**วิธีนี้เป็นวิธีที่ไม่เหมาะสม**สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ
(2) อัตราส่วนราคาต่อกำไร	ไม่สามารถคำนวณได้	อัตราส่วนราคาต่อกำไร เป็นการประเมินโดยพิจารณาอ้างอิงจากกำไรสุทธิต่อหุ้น ย้อนหลัง 12 เดือนล่าสุด โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ มีผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (650.64) ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า**วิธีนี้ไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรม**ของบริษัทฯ ได้
(3) อัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	ไม่สามารถคำนวณได้	วิธีอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่ายเป็นการประเมินมูลค่ากิจการของกลุ่มบริษัทย่อย โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของวิธี อัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) ก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีนิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ (580.47) ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า**วิธีนี้ไม่สามารถประเมิน**มูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ได้
5) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	**0.04 – 0.06**	วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (DCF) เป็นวิธีที่สะท้อนแผนการดำเนินธุรกิจ และความสามารถในการทำกำไร รวมทั้งผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในอนาคต ซึ่งเป็นการประมาณการมาจากรายได้และรายจ่ายของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เห็นว่าสมเหตุสมผล ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า**วิธีนี้เป็นวิธีที่เหมาะสม**ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ ได้

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาได้ว่า วิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้แก่ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนแผนการดำเนินธุรกิจ และความสามารถในการทำกำไร รวมทั้งผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในอนาคต ซึ่งเป็นการประมาณการมาจากรายได้และรายจ่ายของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เห็นว่าสมเหตุสมผล ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อยู่ระหว่าง 444.72 – 633.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าหุ้นเท่ากับ 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น ซึ่งต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ 0.13 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 – 0.09 บาทต่อหุ้น หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 56.22 – 69.26 ของราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ นอกจากนี้ ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ 0.13 บาทต่อหุ้น อยู่ระหว่างมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยวิธีราคาหุ้นตามราคาตลาด ระหว่าง 0.13 - 0.14 บาทต่อหุ้น

8. ความคุ้มค่าของโครงการฯ

ภายหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทภายหลังการทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ โดยโครงการดังกล่าวจะเป็นโครงการที่ใช้พลังงานบริสุทธิ์ในการดำเนินงานเป็นแห่งแรกของโลก รวมถึงดำเนินงานด้วยการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย และเน้นการสร้างถิ่นที่อยู่ที่ใกล้เคียงกับถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติให้แก่สัตว์และพรรณไม้ที่หลากหลาย ได้แก่ สัตว์ป่า เช่น ยีราฟในบริเวณ Haven Sanctuary และสัตว์ปีกในบริเวณ Haven Aviaries อีกทั้งมีฟาร์มขนาดเล็ก สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง และสวนดอกไม้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมอบความเพลิดเพลิน ความรู้ และการตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมให้แก่ผู้เข้าชมที่จะสามารถเดินสำรวจ ขี่ม้าหรือจักรยาน หรือใช้ยานพาหนะอื่น ๆ เช่น รถราง และเรือ เพื่อสัมผัสธรรมชาติในโครงการได้อย่างใกล้ชิด รวมถึงสามารถผ่อนคลายและรับประทานอาหารในร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการฯ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิกมีรายละเอียดดังนี้

8.1 รายละเอียดโครงการฯ

1) **ข้อมูลทั่วไปของโครงการฯ**

ประเภทธุรกิจ	ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment)

ที่ตั้ง	ถ.สายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา หรือทางหลวงหมายเลข 331 ต.หนองปรือ อ.พนัสนิคม จ.ชลบุรี
ภาพรวมของโครงการ	โครงการ The Haven เป็นปาร์คเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ แห่งแรกของโลกที่ขับเคลื่อนด้วยพลังงานบริสุทธิ์ มุ่งเน้นการดำเนินงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยใช้พลังงานหมุนเวียนและมีการจัดการน้ำและของเสียอย่างยั่งยืน โครงการนี้ออกแบบพื้นที่ให้คล้ายคลึงกับถิ่นที่อยู่อาศัยตามธรรมชาติ เพื่อรองรับสัตว์และพรรณไม้หลากหลายชนิด เช่น ยีราฟในพื้นที่ Haven Sanctuary และนกหลากหลายสายพันธุ์ รวมถึงนกหายากในบริเวณ Haven Aviaries นอกจากนี้ยังมีฟาร์มขนาดเล็ก สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง และสวนดอกไม้ เพื่อสร้างประสบการณ์แก่ผู้เข้าชมทั้งเด็กและผู้ใหญ่ The Haven ตั้งเป้าเป็นจุดหมายปลายทางแห่งใหม่ที่นำเสนอความเพลิดเพลิน ความรู้ และสร้างความตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อม ผู้เข้าชมสามารถสำรวจพื้นที่ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ เช่น การเดินชมธรรมชาติ การขี่ม้า ขี่จักรยาน รวมถึงการใช้ยานพาหนะที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น รถรางและเรือ นอกจากนี้ ผู้เข้าชมยังสามารถผ่อนคลายและรับประทานอาหารในร้านอาหารและร้านกาแฟที่จัดเตรียมไว้ โดยโครงการฯ มุ่งเน้นในการยกระดับประสบการณ์ของผู้เยี่ยมชมด้วยการผสมผสานความงดงามของสถาปัตยกรรมที่ประณีตเข้ากับการจัดแสดงสัตว์อย่างนกสายพันธ์หายากจำนวนมาก ซึ่งจะสร้างความตื่นตาตื่นใจให้แก่ผู้เยี่ยมชมทุกกลุ่ม
มูลค่าเงินลงทุน	ไม่เกิน 2,289,999,999.71 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ประกอบด้วย ที่ดิน ประมาณ 1,399,999,999.71 บาท และค่าพัฒนาโครงการฯ ไม่เกิน 890,000,000[1/] บาท โดยภายหลังที่โครงการฯ ดำเนินการก่อสร้างเสร็จ คาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาสภาพของโครงการฯ ตลอดอายุการให้บริการตามความเหมาะสม
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	ประมาณ 3 ปี (ปี 2568 - 2570) คาดว่าจะเปิดบริการต้นปี 2571
แนวคิดโดยสรุป	**<u>ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment)</u>** ประกอบด้วยสัตว์ป่าและนกหลากหลายสายพันธุ์ โดยมีการปรับภูมิสถาปัตย์ให้สอดคล้องกับสภาพพื้นที่ดั้งเดิมที่มีทั้งพื้นที่ราบ เนิน แอ่งน้ำ น้ำตก และลำน้ำ ผู้เข้าชมสามารถเดินสำรวจธรรมชาติ ขี่ม้าหรือจักรยาน รวมถึงใช้ยานพาหนะอื่นๆ เช่น รถรางและเรือ เพื่อสัมผัสบรรยากาศอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้ยังมีร้านอาหารและร้านกาแฟให้บริการ โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็นโซนหลักดังนี้: **1. <u>โซนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm)</u>** พื้นที่ประมาณ 57-0-65 ไร่ ประกอบด้วยบ้านสัตว์ต่าง ๆ และพื้นที่เปิดโล่งสำหรับสัตว์ เพื่อให้ผู้เข้าชมสามารถสัมผัสกับสัตว์ได้อย่างใกล้ชิด พร้อมทั้งมีบ้านต้นไม้ โรงเรือน โรงเลี้ยงสัตว์ และร้านค้าปลีก ภายในโซนมีการตกแต่งและจัดกิจกรรมหมุนเวียนตามเทศกาลต่าง ๆ เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว **2. <u>โซนสวนนก (Haven Aviaries)</u>** พื้นที่ประมาณ 80-1-95 ไร่ ประกอบด้วยนกหลากหลายสายพันธุ์ รวมถึงนกหายาก โดยมีกรงนกขนาดใหญ่สูง 30 เมตรพร้อมตาข่าย เพื่อให้ผู้เข้าชมสัมผัสบรรยากาศภายในอย่างใกล้ชิด เส้นทางชมนกได้รับการออกแบบให้แวดล้อมด้วยธรรมชาติ เรียนรู้วัฏจักรของนก พร้อมสวนที่ตกแต่งในรูปแบบต่าง ๆ อย่างสวยงาม **3. <u>โซนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary)</u>** พื้นที่ประมาณ 53-2-69 ไร่ เน้นการจัดแสดงยีราฟ โดยมีจุดขายพิเศษคือ F&B Giraffe Manor ซึ่งเป็นโรงยีราฟแบบเปิด ที่ล้อมรอบด้วยทุ่งหญ้าและต้นไม้ใหญ่ **4. <u>โซนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden)</u>** พื้นที่ประมาณ 47-1-27 ไร่ ประกอบด้วยอาคาร Boat House ซุ้มต้นไม้ขนาดใหญ่ และเส้นทางเดินหลากหลายสไตล์ อาทิ Golden Bamboo Walkway, Sakura Walkway, Floral Arch Way และ Deer Encounter **5. <u>โซนป่า (Forest Sanctuary)</u>** พื้นที่ประมาณ 494-0-34.7 ไร่ ประกอบด้วยสวนป่า แอ่งน้ำ และลำน้ำที่รองรับกิจกรรมเดินชมธรรมชาติ ขี่ม้าหรือจักรยาน พร้อมพื้นที่จอดรถสำหรับผู้เข้าชม
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	โครงการนี้ออกแบบมาเพื่อตอบสนองความสนใจของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มครอบครัว (Families), วัยหนุ่มสาว (Young Adults), คู่รัก (Couples), กลุ่ม Silver Generation, นักธรรมชาตินิยม (Naturalists), นักเรียนและนักศึกษา (School Groups) รวมถึงนักท่องเที่ยว (Tourists) สำหรับสัดส่วนลูกค้าภายในประเทศและต่างประเทศ คาดการณ์ในช่วงปีที่ 1 อยู่ที่ร้อยละ 81.92 ต่อ 18.08 โดยอ้างอิงจากเป้าหมายและแผนการดำเนินงานของโครงการฯ และสัดส่วนของลูกค้าภายในประเทศต่อลูกค้าต่างประเทศในปีที่ 2 ถึงปีที่ 5 จะมีการปรับเปลี่ยนอยู่ที่ร้อยละ 8.38 ต่อปี (ลูกค้าภายในประเทศลดลง และลูกค้าต่างประเทศเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละเท่ากัน) และตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไปสัดส่วนจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 60.00 ต่อ 40.00
ช่องทางการจำหน่ายตั๋ว	ลูกค้าภายในประเทศจะจำหน่ายโดยตรง ส่วนลูกค้าต่างประเทศจะจำหน่ายผ่านตัวแทน
ที่ปรึกษาสำหรับแนวคิดในภาพรวมของโครงการ	Mandai Wildlife Group จากประเทศสิงคโปร์ หรือบริษัท Wildlife Reserves Singapore Pte. Ltd. (WRS) ซึ่ง Temasek Holdings (Private) Limited เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นผู้ดำเนินงานและบริหารจัดการสถานที่ท่องเที่ยว

	เชิงอนุรักษ์ธรรมชาติที่สำคัญในสิงคโปร์ ได้แก่ Singapore Zoo, Night Safari, Bird Paradise, River Wonders และ Rainforest Wild สรุปผลงานของทีมออกแบบ Mandai มีดังนี้: -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)
ผู้บริหารโครงการ	บริษัทฯ และอาจรวมถึงการว่าจ้างผู้บริหาร โครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) มืออาชีพ

หมายเหตุ: 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับเงินลงทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยเปรียบเทียบกับบัญชีราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566–2567 ซึ่งประกาศโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในการประมาณการเงินลงทุนดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงราคาการก่อสร้างจากข้อมูลของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง เป็นจำนวน 73.22 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาว่าค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง นั้นสามารถรองรับดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการได้เพียงพอ จากการที่บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยก่อสร้างบางส่วนเองและดูแลควบคุมการก่อสร้างในโครงการนี้โดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ เพื่อสะดวกต่อการควบคุมคุณภาพและกระบวนการทำงานได้อย่างใกล้ชิด ทำให้สามารถปรับเปลี่ยนหรือแก้ไขปัญหาได้อย่างรวดเร็ว ในขณะเดียวกัน งานก่อสร้างจะเป็นการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างแบบ Lump Sum Turnkey เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายและระยะเวลาก่อสร้างให้อยู่ในงบประมาณที่กำหนด ซึ่งในกรณีที่บริษัทฯ หรือบ้านไร่กู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 400.00 ล้านบาท และทยอยเบิกเงินตามงวดงานเป็นระยะเวลา 2.5 ปี ในอัตราดอกเบี้ยจำนวนไม่เกินร้อยละ 6.91[58] ต่อปี (คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75%) ซึ่งบริษัทฯ จะมีดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างจำนวน 45.58 ล้านบาท และค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) อีกจำนวน 27.64 ล้านบาท (รายละเอียดปรากฏในหัวข้อที่ 10.3 เอกสารแนบ 3 การชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้ดำเนินการ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น)

ทั้งนี้ การคำนวณอัตราดอกเบี้ยของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เท่ากับร้อยละ 6.91 อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567 ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ที่บริษัทฯ ใช้ในการคำนวณอัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง ซึ่งเท่ากับร้อยละ 6.52 เนื่องด้วยบริษัทฯ ยังไม่ได้เงื่อนไขเงินกู้อันเป็นที่สิ้นสุดกับธนาคาร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาใช้อัตราดอกเบี้ยค่าสูง ซึ่งเป็นไปตามหลักการคำนวณแบบอนุรักษ์นิยม (Conservative basis) อย่างไรก็ดี ความแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว มิได้ส่งผลต่อมูลค่าการลงทุนของโครงการฯ หากแต่จะส่งผลต่อมูลค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง และค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) ดังตารางต่อไปนี้

ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency)	ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ประมาณการโดยบริษัทฯ		
ไม่น้อยกว่า 30.19 ล้านบาท	ไม่เกิน 43.03 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 6.52[59] (คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน)	**73.22 ล้านบาท**
ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ		
ไม่น้อยกว่า 27.64 ล้านบาท	ไม่เกิน 45.58 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 6.91[60] (คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567 อ้างอิงจากธนาคารแห่งประเทศไทย)	**73.22 ล้านบาท**

[58] สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เท่ากับร้อยละ 6.91 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

[59] สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 6.52 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ประกาศโดยธนาคารกสิกรไทย ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2567

[60] สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เท่ากับร้อยละ 6.91 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

2) **แผนการพัฒนาและดำเนินโครงการ**

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

ภายหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทภายหลังการทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการ The Haven ต่อไป โดยโครงการดังกล่าวจะเป็นโครงการที่ใช้พลังงานบริสุทธิ์ในการดำเนินงาน รวมถึงดำเนินงานด้วยการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย (เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา การใช้รถยนต์ EV ในโครงการ และการใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) เป็นต้น) และเน้นการสร้างถิ่นที่อยู่ที่ใกล้เคียงกับถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติให้แก่สัตว์และพรรณไม้ที่หลากหลาย ได้แก่ สัตว์ป่า เช่น ยีราฟในบริเวณ Haven Sanctuary และสัตว์ปีกในบริเวณ Haven Aviaries อีกทั้งมีฟาร์มขนาดเล็ก สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง และสวนดอกไม้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมอบความเพลิดเพลิน ความรู้ และการตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมให้แก่ผู้เข้าชมที่จะสามารถเดินสำรวจ ขี่ม้าหรือจักรยาน หรือใช้ยานพาหนะอื่น ๆ เช่น รถราง และเรือ เพื่อสัมผัสธรรมชาติในโครงการได้อย่างใกล้ชิด รวมถึงสามารถผ่อนคลายและรับประทานอาหารในร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิกตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.8 1) รายละเอียดของที่ดิน รูปภาพที่ 1 : แผนผังโครงการ

บริษัทฯ คาดว่าโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจและลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต และคาดว่าจะใช้เวลาในการพัฒนาโครงการดังกล่าวประมาณ 3 ปีก่อนที่จะสามารถเปิดรับผู้เข้าชมได้ประมาณต้นปี 2571 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 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 โดยเงินลงทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท จะครอบคลุมการก่อสร้างและงานระบบในแต่ละโซน โดยรวมอาคารต่าง ๆ ร้านอาหาร ร้านค้า โรงเลี้ยงสัตว์ ประตูทางเข้า พื้นที่จอดรถ รวมถึงค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ อุปกรณ์ และยานพาหนะที่จะให้บริการ เช่น จักรยาน รถราง และเรือ เป็นต้น โดยแบ่งงบประมาณลงทุนเป็นดังนี้ (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประมาณ 123.31 ล้านบาท (4) ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ

ประมาณ 60.00 ล้านบาท (5) ค่าอุปกรณ์สำหรับเครื่องเล่น ประมาณ 1.10 ล้านบาท และ (6) ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมประมาณ 43.40 ล้านบาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.8 1) รายละเอียดของที่ดิน)

3) **ความพร้อมในด้านเงินทุน บุคลากร และการขอใบอนุญาต**

(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 มิได้ใช้เงินสดในการจ่ายชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ให้แก่บ้านไร่ไฮลดิ้ง แต่ชำระโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และ (ข) บริษัทฯ มีแผนจะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังการทำรายการฯ) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่งข้างต้น (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่าบริษัทฯ น่าจะสามารถหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการได้ด้วยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด เนื่องจากราคาประเมินของที่ดินที่จะมีการจำนองนั้นอยู่ในช่วง 1,875,780,480 บาท – 1,900,864,550 บาท ซึ่งเกินกว่าจำนวนเงินที่จำเป็นจะต้องใช้สำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาท และเงินกู้ยืมจำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถกู้ยืมเงินได้ ซึ่งมีโอกาสที่จะเกิดขึ้นค่อนข้างยาก บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอาจระดมทุนจากแหล่งอื่น ๆ เช่น การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด หรือการออกหุ้นกู้ และ/หรือใช้รายได้จากสวนยางที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่เพื่อสนับสนุนโครงการ

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ ในวรรคสามตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.12 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์

(2) **ความพร้อมในด้านบุคลากร**

บริษัทฯ มีแผนงานด้านบุคลากรที่ชัดเจนโดยมีประธานเจ้าหน้าที่บริหารทำหน้าที่ควบคุมดูแลบุคลากรทั้งหมด และ] สามารถแบ่งงานการบริหารงานบุคลากรออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ (1) งานด้านการออกแบบ ซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้าง MANDAI GLOBAL PTE. LTD.[61] ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญระดับสากลและมีประสบการณ์ในการออกแบบโครงการต่าง ๆ ในประเทศสิงคโปร์และในต่างประเทศ

---

[61] 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)

ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการ เช่น Bird Paradise และ Rainforest ในประเทศสิงคโปร์ และSanctuary @ Pairi Daiza ในประเทศเบลเยี่ยม Tianfu Zoo and Botanical Garden ในประเทศจีน และ Tashkent Bird Park ในประเทศอุซเบกิสถาน เป็นต้น ให้เข้ามาดำเนินการงานออกแบบภูมิทัศน์ (Landscape) การจัดสวน (Gardening) และงานสถาปัตยกรรม (Architecture) ร่วมกับวิศวกรของบริษัทฯ และสถาปนิกที่ปรึกษาของบริษัทฯ (2) งานด้านการก่อสร้าง โดยบริษัทฯ จะมอบหมายให้บริษัทย่อยซึ่งมีความชำนาญและมีความพร้อมด้านบุคลากรเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างบางส่วนและดูแลควบคุมการก่อสร้างในโครงการนี้ และ (3) งานด้านการบริหารโครงการ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศที่มีความชำนาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการให้เข้ามาบริหารโครงการโดยตรงเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือใกล้จะแล้วเสร็จ โดยค่าใช้จ่ายตามข้อ (1) งานด้านการออกแบบ ที่กล่าวข้างต้นนี้ เป็นส่วนหนึ่งของงบประมาณลงทุนในส่วนค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน 43.40 ล้านบาทแล้ว และค่าใช้จ่ายตามข้อ (2) งานด้านการก่อสร้าง ที่กล่าวข้างต้นนี้ เป็นส่วนหนึ่งของงบประมาณลงทุนในอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท แล้ว แต่ค่าใช้จ่ายตามข้อ (3) งานด้านการบริหารโครงการ ที่กล่าวข้างต้นนี้ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

(3) **ความพร้อมในด้านการขอใบอนุญาต**

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

4) **กำหนดการในการเปิดดำเนินการทั้งโครงการ**

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

8.2 การศึกษาความเป็นได้ของการดำเนินโครงการฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงศึกษา และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility) เพื่อประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนในโครงการฯ ครั้งนี้ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในโครงการฯ (Free Cash Flow) โดยอ้างอิงข้อมูลของบริษัทฯ รวมถึงแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตที่ได้รับจากผู้บริหาร ประกอบกับการพิจารณาความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้นตามข้อมูลอุตสาหกรรม และการสัมภาษณ์ผู้บริหารและบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ รวมถึงผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ โดยสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณประมาณการรายได้และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการดังกล่าว มีดังนี้

<u>สมมติฐานระยะเวลา</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดระยะเวลาการวิเคราะห์โครงการฯ มีระยะเวลา 18 ปี (รวมระยะเวลาเวลาในการก่อสร้าง) โดยแบ่งเป็น 1) ระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี และ 2) ระยะเวลาดำเนินโครงการ 15 ปี นับจากเปิดให้บริการ เพื่อให้การประมาณการสะท้อนลักษณะของโครงการและอายุของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเช่น โครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของโครงการ การคาดการณ์ในระยะ 15 ปีจะช่วยให้สามารถประเมินความสามารถในการสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายได้อย่างครอบคลุม ซึ่งสอดคล้องกับการวางแผนในระยะยาวของ

- <u>Tianfu Zoo and Botanical Garden, China:</u> งานเกี่ยวกับ Pre-concept Design & Masterplan (2022 – 2023)
- <u>Misaki Life Experience, Japan:</u> งานเกี่ยวกับ Masterplan, Pre-concept Design, Schematic up to Detail Design (2023)
- <u>Tashkent Bird Park, Uzbekistan:</u> งานเกี่ยวกับ Zoning Plan, Animal Collection, Pre-concept Design (2023)

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

บริษัทในปัจจุบัน ซึ่งไม่ได้คาดการณ์ว่าจะมีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อขยายโครงการใหม่ (Phase) หรือเพิ่มขอบเขตโครงการ ยกเว้นการลงทุนในส่วนของการปรับปรุงและซ่อมแซมเพื่อให้โครงการฯ อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาเห็นว่า ระยะเวลาการประมาณการ 15 ปี เป็นระยะเวลาที่เหมาะสมและเพียงพอสำหรับการวิเคราะห์ผลตอบแทนจากโครงการฯ นอกจากนี้ การวิเคราะห์โครงการฯ ด้วยช่วงเวลาดังกล่าว ยังมีความเหมาะสมในการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและแนวโน้มของตลาดในระยะยาว ซึ่งจะช่วยให้การวิเคราะห์ครอบคลุมและแม่นยำมากขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานให้โครงการฯ ยังคงดำเนินธุรกิจไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern) โดยกำหนดมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานในระยะยาว โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานของโครงการฯ ในปัจจุบัน

สมมติฐานรายได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ของบริษัทฯ โดยกำหนดสมมติฐานตามลักษณะรายได้แต่ละประเภทซึ่งประกอบไปด้วย 1) รายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชม 2) รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม 3) รายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ 4) รายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึก 5) รายได้จากการให้เช่าจักรยาน และ 6) รายได้จากการให้เช่าเรือ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. รายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชม

รายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชม ประกอบด้วย 1) รายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชมให้แก่ผู้ชมชาวไทย (ผู้ใหญ่) 2) รายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชมให้แก่ผู้ชมชาวไทย (เด็ก) 3) รายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชมให้แก่ผู้ชมชาวต่างชาติ (ผู้ใหญ่) และ 4) รายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชมให้แก่ผู้ชมชาวต่างชาติ (เด็ก) โดยมีสมมติฐานในการประมาณการดังต่อไปนี้

โดยโครงการฯ จะเริ่มมีรายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชมตั้งแต่ปี 2571 หลังจากการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ เป็นต้นไป ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการรายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชม โดยกำหนดสมมติฐานจำนวนผู้เข้าชม ในปี 2571 – 2585 ให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 0.55 โดยอ้างอิงจากข้อมูลของจำนวนผู้เข้าชมของสวนสัตว์เขาเขียวในอดีตย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2560 - 2562 (ข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย) ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 และไม่รวมถึงผลกระทบจากความนิยมชั่วคราวของนักท่องเที่ยวที่มาเยี่ยมชมเพื่อดูการแสดงพฤติกรรมของฮิปโปที่เป็นที่นิยมในช่วงเวลาหลังจากนั้น การเลือกใช้ข้อมูลในช่วงเวลาดังกล่าวช่วยให้สามารถวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่แท้จริงของโครงการฯ ได้อย่างมีความแม่นยำและสมดุลจากปัจจัยภายนอกที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับสัดส่วนผู้เข้าชมชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยอ้างอิงจากเป้าหมายและแผนการดำเนินงาน รวมถึงแผนการตลาดของโครงการฯ ซึ่งมุ่งเน้นการดึงดูดนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดมวลชน (Mass market) ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ผ่านการสร้างภาพลักษณ์ที่น่าดึงดูด การกระตุ้นการรับรู้แบรนด์ การนำเสนอโปรโมชั่นที่ตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวทุกกลุ่ม รวมถึงการใช้ช่องทางการสื่อสารที่หลากหลายและครอบคลุมเพื่อกระจายการเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายที่กว้างขึ้น ซึ่งครอบคลุมถึงทัวร์ท่องเที่ยวและการเยี่ยมชมโดยกลุ่มทัศนศึกษาของโรงเรียนต่าง ๆ

ในการวิเคราะห์ประมาณการผู้เข้าชมในอนาคต ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งสมมติฐานให้สัดส่วนผู้เข้าชมชาวไทยและชาวต่างชาติในปีแรกมีค่าเท่ากับร้อยละ 81.92 และ 18.08 ตามลำดับ โดยอ้างอิงจากสัดส่วนนักท่องเที่ยวในช่วงเทศกาลต่าง ๆ เช่น สงกรานต์ ฮาโลวีน คริสต์มาส และปีใหม่ ซึ่งเป็นช่วงที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเวลาอื่นของปี ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนึงถึงความผันผวนตามฤดูกาล (Seasonality) โดยอ้างอิงจากข้อมูลนักท่องเที่ยวที่เยี่ยมชมสวนสัตว์เขาเขียว โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ประมาณการของสัดส่วนผู้เข้าชมชาวไทยลดลงเฉลี่ยปีละร้อยละ 8.38 ในขณะที่สัดส่วนผู้เข้าชมชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละร้อยละ 8.38 เพื่อสนับสนุนแผนกลยุทธ์ระยะยาวของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากแผนการดำเนินงานของโครงการฯ ซึ่งมุ่งมั่นที่จะรักษาสภาพของสิ่งก่อสร้างและสภาพแวดล้อมของโครงการฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการดำเนินงาน และแผนทำการตลาดของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดแผนการทำการตลาดที่รอบคอบและเป็นระบบ โดยบริหารจัดการกระแสเงินสดส่วนหนึ่งให้เป็นงบประมาณสำหรับกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ซึ่งมุ่งเน้นการสร้างความน่าสนใจและการประชาสัมพันธ์เพื่อตอบโจทย์นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพสูง ซึ่งการดำเนินการนี้คาดว่าจะช่วยเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศและสนับสนุนการเติบโตของโครงการอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้วางกลยุทธ์ที่มีความมุ่งมั่นและครอบคลุม เช่น การใช้ช่องทางออนไลน์และโซเชียลมีเดียเพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายทั้งในและต่างประเทศ การร่วมมือกับตัวแทนการท่องเที่ยวเพื่อประชาสัมพันธ์โครงการ รวมไปถึงการเปิดตัวในช่วงเวลาที่เหมาะสมเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว ซึ่งจะช่วยให้โครงการสามารถขยายฐานนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติได้อย่างมีประสิทธิภาพ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังพิจารณาถึงศักยภาพของตลาดท่องเที่ยวในพื้นที่จังหวัดชลบุรี โดยเฉพาะในพัทยาและเขาเขียว ซึ่งเป็นจุดหมายปลายทางหลักที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวจากทั้งในและต่างประเทศ โดยเฉพาะจากตลาดต่างชาติ เช่น จีน รัสเซีย และอินเดีย ซึ่งมี

การเติบโตอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การคาดการณ์ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดไว้จึงมีความสมเหตุสมผล และสามารถรองรับด้วยข้อมูลจากแผนการทำการตลาดที่มีประสิทธิภาพและศักยภาพของตลาดท่องเที่ยวในพื้นที่ ทำให้สามารถบรรลุเป้าหมายจำนวนผู้เยี่ยมชมที่โครงการฯ คาดหวังได้

การคาดการณ์นี้จะทำให้อัตราส่วนผู้เข้าชมเมื่อโครงการฯ ดำเนินงานครบ 5 ปี ปรับเปลี่ยนเป็นร้อยละ 40.00 สำหรับผู้เข้าชมชาวไทย และร้อยละ 60.00 สำหรับผู้เข้าชมชาวต่างชาติ ซึ่งสะท้อนถึงทิศทางการเติบโตของตลาดนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ซึ่งเป็นหนึ่งในกลุ่มเป้าหมายหลักที่โครงการฯ ตั้งเป้าหมายในการขยายฐานผู้เข้าชมและเพิ่มรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานอัตราการเติบโตของราคาบัตรเข้าชมในปี 2571 – 2585 โดยให้มีการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 ซึ่งจะทำการปรับราคาบัตรเข้าชมขึ้นทุก ๆ 2 ถึง 3 ปี อ้างอิงกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยในการตั้งราคาบัตรเข้าชมนั้น เพื่อความระมัดระวังในการประเมิน (conservative approach) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้อ้างอิงข้อมูลการตั้งราคาจากแผนการดำเนินงานของโครงการฯ ที่สะท้อนถึงความคุ้มค่าและประสบการณ์ที่ยกระดับ ทั้งกิจกรรมสันทนาการ ความงดงามของสถาปัตยกรรม และกิจกรรมสำรวจธรรมชาติ เช่น การชมพฤติกรรมนกในกรงขนาดใหญ่ การรับประทานอาหารในอาคารที่ล้อมรอบด้วยยีราฟ และการเดินท่องเที่ยวในสวนที่เปิดโอกาสให้ผู้เข้าชมได้ใกล้ชิดกับกวางจำนวนมาก

โดยในส่วนของราคาบัตรเข้าชมสำหรับชาวต่างชาติ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดส่วนลดจากการจำหน่ายผ่านตัวแทนขายที่ร้อยละ 40.00 อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) เป็นคู่เปรียบเทียบ เนื่องจากลักษณะธุรกิจของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีการเปิดเผยงบการเงินและข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่อสาธารณะ และมีความใกล้เคียงกับโครงการฯ มากที่สุดที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทำให้สามารถนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้เป็นฐานอ้างอิงสำหรับการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าได้อย่างโปร่งใสและน่าเชื่อถือซึ่งให้ส่วนลดเฉลี่ยที่ร้อยละ 32.80 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: คน)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
จำนวนผู้เข้าชมชาวไทย															
1) ผู้ใหญ่	557,385	503,106	448,211	392,694	336,549	279,773	281,318	282,873	284,435	286,007	287,587	289,176	290,773	292,380	293,995
2) เด็ก	122,832	110,871	98,773	86,539	74,166	61,654	61,995	62,337	62,682	63,028	63,376	63,726	64,078	64,432	64,788
จำนวนผู้เข้าชมชาวต่างชาติ															
1) ผู้ใหญ่	132,736	195,346	258,644	322,635	387,325	452,720	455,221	457,736	460,265	462,808	465,365	467,936	470,521	473,120	475,734
2) เด็ก	17,422	25,639	33,947	42,346	50,837	59,420	59,748	60,078	60,410	60,744	61,080	61,417	61,756	62,097	62,440
ผู้เข้าชมทั้งหมด	**830,375**	**834,962**	**839,575**	**844,214**	**848,877**	**853,567**	**858,283**	**863,024**	**867,792**	**872,586**	**877,407**	**882,254**	**887,128**	**892,029**	**896,958**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์

หมายเหตุ: ตัวเลขที่แสดงในแต่ละปีเป็นการประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่เหมาะสม ณ วันที่จัดทำรายงาน

(หน่วย: บาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ราคาบัตรเข้าชมชาวไทย															
1) ผู้ใหญ่	900	900	940	940	990	990	1,030	1,030	1,030	1,080	1,080	1,120	1,120	1,160	1,160
2) เด็ก	750	750	790	790	830	830	860	860	860	900	900	940	940	980	980
ราคาบัตรเข้าชมชาวต่างชาติ															
1) ผู้ใหญ่	1,500	1,500	1,580	1,580	1,650	1,650	1,730	1,730	1,730	1,800	1,800	1,880	1,880	1,950	1,950
2) เด็ก	1,400	1,400	1,470	1,470	1,540	1,540	1,610	1,610	1,610	1,680	1,680	1,750	1,750	1,820	1,820
ราคาบัตรเข้าชมชาวต่างชาติหักส่วนลดร้อยละ 40.00															
1) ผู้ใหญ่	900	900	950	950	990	990	1,040	1,040	1,040	1,080	1,080	1,130	1,130	1,170	1,170
2) เด็ก	840	840	880	880	920	920	970	970	970	1,010	1,010	1,050	1,050	1,090	1,090

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชมชาวไทย															
1) ผู้ใหญ่	501.65	452.80	421.32	369.13	333.18	276.98	289.76	291.36	292.97	308.89	310.59	323.88	325.67	339.16	341.03
2) เด็ก	92.12	83.15	78.03	68.37	61.56	51.17	53.32	53.61	53.91	56.73	57.04	59.90	60.23	63.14	63.49
รายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชมชาวต่างชาติ															
1) ผู้ใหญ่	119.46	175.81	245.71	306.50	383.45	448.19	473.43	476.05	478.68	499.83	502.59	528.77	531.69	553.55	556.61
2) เด็ก	14.63	21.54	29.87	37.26	46.77	54.67	57.96	58.28	58.60	61.35	61.69	64.49	64.84	67.69	68.06
รวมรายได้	**727.87**	**733.30**	**774.93**	**781.27**	**824.96**	**831.01**	**874.46**	**879.29**	**884.15**	**926.80**	**931.92**	**977.03**	**982.43**	**1,023.54**	**1,029.20**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2. รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มโดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) โดยมีสมมติฐานในการประมาณโดยโครงการฯ จะเริ่มมีรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มตั้งแต่ปี 2571 หลังจากการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ เป็นต้นไป ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม โดยกำหนดสมมติฐานจำนวนผู้เข้าชม ในปี 2571 – 2585 ให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 0.55 โดยอ้างอิงจากข้อมูลของจำนวนผู้เข้าชมของสวนสัตว์เขาเขียวในอดีตย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2560 - 2562 (ข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย) ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 และไม่รวมถึงผลกระทบจากความนิยมชั่วคราวของนักท่องเที่ยวที่มาเยี่ยมชมเพื่อดูการแสดงพฤติกรรมของฮิปโปที่เป็นที่นิยมในช่วงเวลาหลังจากนั้น การเลือกใช้ข้อมูลในช่วงเวลาดังกล่าวช่วยให้สามารถวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่แท้จริงของโครงการฯ ได้อย่างมีความแม่นยำและสมดุลจากปัจจัยภายนอกที่เกิดขึ้นในภายหลัง และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานสัดส่วนผู้เข้าชมชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยอ้างอิงจากเป้าหมายและแผนการดำเนินงานของโครงการฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้อัตราส่วนของผู้เยี่ยมชมที่ซื้ออาหาร และเครื่องดื่มมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 100.00 โดยอ้างอิงจากการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานรายได้จากอาหารและเครื่องดื่มต่อหัวต่อการเยี่ยมชมโครงการฯ สำหรับปี 2571 – 2585 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2560-2561 และ 2564-2566 จากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อหลีกเลี่ยงค่าเฉลี่ยที่อาจไม่แม่นยำจากผลกระทบของโควิด-19 ซึ่งจะมีรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มที่ 212.88 บาทต่อผู้เข้าชม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้รายได้จากอาหารและเครื่องดื่มต่อหัว มีค่าเท่ากับ 212.00 บาทในปีแรก เพื่อสะท้อนความระมัดระวังในการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การใช้รายได้จากอาหารและเครื่องดื่มต่อหัวที่ลดลงนี้ช่วยลดความเสี่ยงในการประเมินต้นทุนต่ำกว่าความเป็นจริง และช่วยให้การคาดการณ์กระแสเงินสดของบริษัทมีความรัดกุมมากขึ้น โดยให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: คน)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ผู้เข้าชมทั้งหมด	830,375	834,962	839,575	844,214	848,877	853,567	858,283	863,024	867,792	872,586	877,407	882,254	887,128	892,029	896,958
อัตราส่วนของผู้เข้าชมที่ซื้ออาหารและเครื่องดื่ม (ร้อยละ)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ผู้เข้าชมที่ซื้ออาหาร และเครื่องดื่ม	**830,375**	**834,962**	**839,575**	**844,214**	**848,877**	**853,567**	**858,283**	**863,024**	**867,792**	**872,586**	**877,407**	**882,254**	**887,128**	**892,029**	**896,958**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์
หมายเหตุ: ตัวเลขที่แสดงในแต่ละปีเป็นการประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่เหมาะสม ณ วันที่จัดทำรายงาน

(หน่วย: บาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้จากอาหารและเครื่องดื่มต่อหัว	212.00	216.00	221.00	225.00	229.00	234.00	239.00	244.00	248.00	253.00	258.00	264.00	269.00	274.00	280.00

ที่มา: : ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน)

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รวมรายได้	**176.04**	**180.55**	**185.18**	**189.93**	**194.80**	**199.79**	**204.91**	**210.16**	**215.55**	**221.08**	**226.75**	**232.56**	**238.52**	**244.63**	**250.91**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

3. รายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์โดยอ้างอิงการข้อมูลจากการตั้งราคาการจำหน่ายอาหารสัตว์จากบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) โดยมีสมมติฐานในการประมาณการ โดยโครงการฯ จะเริ่มมีรายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ตั้งแต่ปี 2571 หลังจากการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ เป็นต้นไป ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการรายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ โดยกำหนดสมมติฐานจำนวนผู้เข้าชม ในปี 2571 – 2585 ให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 0.55 โดยอ้างอิงจากข้อมูลของจำนวนผู้เข้าชมของสวนสัตว์เขาเขียวในอดีตย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2560 - 2562 (ข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย) ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 และไม่รวมถึงผลกระทบจากความนิยมชั่วคราวของนักท่องเที่ยวที่มาเยี่ยมชมเพื่อดูการแสดงพฤติกรรมของฮิปโปที่เป็นที่นิยมในช่วงเวลาหลังจากนั้น การเลือกใช้ข้อมูลในช่วงเวลาดังกล่าวช่วยให้สามารถวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่แท้จริงของโครงการฯ ได้อย่างมีความแม่นยำและสมดุลจากปัจจัยภายนอกที่เกิดขึ้นในภายหลัง และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานสัดส่วนผู้เข้าชมชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยอ้างอิงจากเป้าหมายและแผนการดำเนินงานของโครงการฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้อัตราส่วนของผู้เยี่ยมชมที่ซื้ออาหารสัตว์มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 45.00 โดยอ้างอิงจากการประมาณการที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยคำนวณจากสมมติฐานที่ผู้เยี่ยมชมของโครงการฯ ประกอบด้วยครอบครัว และคู่รักโดยจะมีอัตราส่วนการซื้ออาหารสัตว์เป็นร้อยละ 50.00 (ครอบครัว 4 คนจะทำการซื้ออาหารสัตว์ 2 ถัง และคู่รัก 2 คนจะทำการซื้ออาหารสัตว์ 1 ถัง) และคิดลดด้วยอัตราร้อยละ 10.00 เพื่อความระมัดระวังในการประมาณการ อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐาน รายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ต่อหัวสำหรับปี 2571 – 2585 โดยอ้างอิงจากการตั้งราคาอาหารสัตว์ของสวนสัตว์ ซาฟารีเวิลด์ ซึ่งจะมีรายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ที่ประมาณ 100.00 ถึง 150.00 บาทต่อผู้เข้าชม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้รายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ต่อหัว มีค่าเท่ากับ 100.00 บาทในปีแรก เพื่อสะท้อนความระมัดระวังในการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การใช้รายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ต่อหัวที่ลดลงนี้ช่วยลดความเสี่ยงในการประเมินต้นทุนต่ำกว่าความเป็นจริง และช่วยให้การคาดการณ์กระแสเงินสดของโครงการฯ มีความรัดกุมมากขึ้น โดยให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 ทุกช่วงเวลา 2 ถึง 3 ปี โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: คน)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ผู้เข้าชมทั้งหมด	830,375	834,962	839,575	844,214	848,877	853,567	858,283	863,024	867,792	872,586	877,407	882,254	887,128	892,029	896,958
อัตราส่วนของผู้เข้าชมที่ซื้ออาหารสัตว์ (ร้อยละ)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
ผู้เข้าชมที่ซื้ออาหารสัตว์	**373,669**	**375,734**	**377,809**	**379,897**	**381,995**	**384,106**	**386,228**	**388,361**	**390,507**	**392,664**	**394,834**	**397,015**	**399,208**	**401,414**	**403,631**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์

หมายเหตุ: ตัวเลขที่แสดงในแต่ละปีเป็นการประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่เหมาะสม ณ วันที่จัดทำรายงาน

(หน่วย: บาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ต่อหัว	100.00	102.00	104.00	106.00	108.00	110.00	112.00	114.00	116.00	118.00	120.00	122.00	124.00	126.00	129.00

ที่มา: : ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน)

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รวมรายได้	37.37	38.32	39.29	40.27	41.26	42.25	43.26	44.27	45.30	46.33	47.38	48.44	49.50	50.58	52.07

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

4. รายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึก

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึกโดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) โดยมีสมมติฐานในการประมาณการ โดยโครงการฯ จะเริ่มมีรายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึกตั้งแต่ปี 2571 หลังจากการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ เป็นต้นไป ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการรายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึก โดยกำหนดสมมติฐานจำนวนผู้เข้าชม ในปี 2571 – 2585 ให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 0.55 โดยอ้างอิงจากข้อมูลของจำนวนผู้เข้าชมของสวนสัตว์เขาเขียวในอดีตย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2560 – 2562 (ข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย) ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 และไม่รวมถึงผลกระทบจากความนิยมชั่วคราวของนักท่องเที่ยวที่มาเยี่ยมชมเพื่อดูการแสดงพฤติกรรมของฮิปโปที่เป็นที่นิยมในช่วงเวลาหลังจากนั้น การเลือกใช้ข้อมูลในช่วงเวลาดังกล่าวช่วยให้สามารถวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่แท้จริงของโครงการฯ ได้อย่างมีความแม่นยำและสมดุลจากปัจจัยภายนอกที่เกิดขึ้นในภายหลัง และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานสัดส่วนผู้เข้าชมชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยอ้างอิงจากเป้าหมายและแผนการดำเนินงานของโครงการฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้อัตราส่วนของผู้เยี่ยมชมที่ซื้อของที่ระลึกมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 10.00 โดยอ้างอิงจากการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐาน รายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึกต่อหัว สำหรับปี 2571 – 2585 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2560-2561 และ 2564-2566 จากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อหลีกเลี่ยงค่าเฉลี่ยที่อาจไม่แม่นยำจากผลกระทบของโควิด-19 ซึ่งจะมีรายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึกที่ประมาณ 222.68 บาทต่อผู้เข้าชม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้รายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึกต่อหัว มีค่าเท่ากับ 220.00 บาทในปีแรก เพื่อสะท้อนความระมัดระวังในการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การใช้รายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึกต่อหัวที่ลดลงนี้ช่วยลดความเสี่ยงในการประเมินต้นทุนต่ำกว่าความเป็นจริง และช่วยให้การคาดการณ์กระแสเงินสดของบริษัทมีความรัดกุมมากขึ้นโดยให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไปโดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: คน)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ผู้เข้าชมทั้งหมด	830,375	834,962	839,575	844,214	848,877	853,567	858,283	863,024	867,792	872,586	877,407	882,254	887,128	892,029	896,958
อัตราส่วนของผู้เยี่ยมชมที่ซื้อของที่ระลึก (ร้อยละ)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
ผู้เยี่ยมชมที่ซื้อของที่ระลึก	**83,038**	**83,497**	**83,958**	**84,422**	**84,888**	**85,357**	**85,829**	**86,303**	**86,780**	**87,259**	**87,741**	**88,226**	**88,713**	**89,203**	**89,696**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากองค์การสวนสัตว์แห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์

หมายเหตุ: ตัวเลขที่แสดงในแต่ละปีเป็นการประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่เหมาะสม ณ วันที่จัดทำรายงาน

(หน่วย: บาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึกต่อหัว	220.00	224.00	228.00	233.00	238.00	243.00	248.00	253.00	258.00	263.00	268.00	273.00	278.00	284.00	290.00

ที่มา: : ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน)

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รวมรายได้	18.27	18.70	19.14	19.67	20.20	20.74	21.29	21.83	22.39	22.95	23.51	24.09	24.66	25.33	26.01

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

5. รายได้จากการให้เช่าจักรยาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้จากการให้เช่าจักรยานในพื้นที่โซนป่า (Forest Sanctuary) บนพื้นที่ประมาณ 494-0-34.7 ไร่ ซึ่งมีทางปั่นจักรยานในพื้นที่สวน โดยมีสมมติฐานในการประมาณการ โดยโครงการฯ จะเริ่มมีรายได้จากการให้เช่าจักรยานตั้งแต่ปี 2571 หลังจากการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ เป็นต้นไป ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการให้เช่าจักรยานโดยกำหนดสมมติฐานจำนวนชั่วโมงพร้อมใช้งานของจักรยานในปี 2571 – 2585 จากจำนวนจักรยาน และจำนวนชั่วโมงที่เปิดให้ดำเนินการในแต่ละวัน ในแต่ละปี โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานโครงการฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้อัตราส่วนการเช่าจักรยานมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 30.00 ซึ่งคิดจากจำนวนชั่วโมงที่คาดว่าจะมีผู้ใช้บริการเช่าจักรยานโดยแบ่งเป็นสามช่วงเวลาในหนึ่งวัน (9.00 น. – 10.00 น. 16.00 น. – 17.00 น. และ 17.00 น. – 18.00 น. หรือเป็นเวลาทั้งสิ้น 3 ชั่วโมง) และชั่วโมงพร้อมใช้งานของจักรยานทั้งสิ้นในหนึ่งวัน (ตั้งแต่ 9.00 น. – 18.00 น. หรือเป็นเวลาทั้งสิน 9.00 ชั่วโมงต่อวัน) อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐาน ค่าเช่าจักรยานรายชั่วโมง สำหรับปี 2571 – 2585 โดยอ้างอิงจากการกำหนดราคาของบริษัทฯ โดยให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 โดยทำการขึ้นราคาค่าเช่าทุกช่วงเวลา 3 ถึง 5 ปี โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ชั่วโมง)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
จำนวนชั่วโมงพร้อมใช้งานของจักรยานทั้งหมด	329,400	328,500	328,500	328,500	329,400	328,500	328,500	328,500	329,400	328,500	328,500	328,500	329,400	328,500	328,500
อัตราส่วนการเช่าจักรยาน (ร้อยละ)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
จำนวนชั่วโมงการเช่าจักรยานทั้งหมด	**98,820**	**98,550**	**98,550**	**98,550**	**98,820**	**98,550**	**98,550**	**98,550**	**98,820**	**98,550**	**98,550**	**98,550**	**98,820**	**98,550**	**98,550**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(หน่วย: บาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าเช่าจักรยานต่อชั่วโมง	50.00	50.00	50.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	60.00	60.00	60.00	60.00	65.00	65.00	65.00

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รวมรายได้	4.94	4.93	4.93	5.42	5.44	5.42	5.42	5.42	5.93	5.91	5.91	5.91	6.42	6.41	6.41

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

6. รายได้จากการให้เช่าเรือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้จากการให้เช่าเรือในพื้นที่โซนป่า (Forest Sanctuary) บนพื้นที่ประมาณ 494-0-34.7 ไร่ ซึ่งมีบ่อน้ำขนาดใหญ่อยู่ในสวน โดยมีสมมติฐานในการประมาณการ โดยโครงการฯ จะเริ่มมีรายได้จากการให้เช่าเรือตั้งแต่ปี 2571 หลังจากการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ เป็นต้นไป ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการรายได้จากการให้เช่าเรือโดยกำหนดสมมติฐานจำนวนชั่วโมงพร้อมใช้งานของเรือในปี 2571 – 2585 จากจำนวนเรือ และจำนวนชั่วโมงที่เปิดให้ดำเนินการในแต่ละวัน ในแต่ละปี โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานโครงการฯ ซึ่งที่

ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้อัตราส่วนการเช่าเรือมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 30.00 ซึ่งคิดจากจำนวนชั่วโมงที่คาดว่าจะมีผู้ใช้บริการเช่าเรือโดยแบ่งเป็นสามช่วงเวลาในหนึ่งวัน (9.00 น. – 10.00 น. 16.00 น. – 17.00 น. และ 17.00 น. – 18.00 น. หรือเป็นเวลาทั้งสิ้น 3 ชั่วโมง) และชั่วโมงพร้อมใช้งานของเรือทั้งสิ้นในหนึ่งวัน (ตั้งแต่ 9.00 น. – 18.00 น. หรือเป็นเวลาทั้งสิน 9.00 ชั่วโมงต่อวัน) อีกทั้ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐาน ค่าเช่าเรือรายชั่วโมง สำหรับปี 2571 – 2585 โดยอ้างอิงจากการกำหนดราคาของบริษัทฯ โดยให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 ทุกช่วงเวลา 2 ถึง 3 ปี โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ชั่วโมง)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
จำนวนชั่วโมงพร้อมใช้งานของเรือทั้งหมด	98,820	98,550	98,550	98,550	98,820	98,550	98,550	98,550	98,820	98,550	98,550	98,550	98,820	98,550	98,550
อัตราส่วนการเช่าเรือ (ร้อยละ)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
จำนวนชั่วโมงการเช่าเรือทั้งหมด	**29,646**	**29,565**	**29,565**	**29,565**	**29,646**	**29,565**	**29,565**	**29,565**	**29,646**	**29,565**	**29,565**	**29,565**	**29,646**	**29,565**	**29,565**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(หน่วย: บาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าเช่าเรือต่อชั่วโมง	80.00	80.00	85.00	85.00	85.00	90.00	90.00	90.00	95.00	95.00	100.00	100.00	100.00	105.00	105.00

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รวมรายได้	**2.37**	**2.37**	**2.51**	**2.51**	**2.52**	**2.66**	**2.66**	**2.66**	**2.82**	**2.81**	**2.96**	**2.96**	**2.96**	**3.10**	**3.10**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สรุปประมาณการรายได้

หน่วย: ล้านบาท	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
(1) รายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชม	727.87	733.30	774.93	781.27	824.96	831.01	874.46	879.29	884.15	926.80	931.92	977.03	982.43	1,023.54	1,029.20
(2) รายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	176.04	180.55	185.18	189.93	194.80	199.79	204.91	210.16	215.55	221.08	226.75	232.56	238.52	244.63	250.91
(3) รายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์	37.37	38.32	39.29	40.27	41.26	42.25	43.26	44.27	45.30	46.33	47.38	48.44	49.50	50.58	52.07
(4) รายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึก	18.27	18.70	19.14	19.67	20.20	20.74	21.29	21.83	22.39	22.95	23.51	24.09	24.66	25.33	26.01
(5) รายได้จากการให้เช่าจักรยาน	4.94	4.93	4.93	5.42	5.44	5.42	5.42	5.42	5.93	5.91	5.91	5.91	6.42	6.41	6.41
(6) รายได้จากการให้เช่าเรือ	2.37	2.37	2.51	2.51	2.52	2.66	2.66	2.66	2.82	2.81	2.96	2.96	2.96	3.10	3.10
(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) รวมรายได้	**966.85**	**978.17**	**1,025.99**	**1,039.07**	**1,089.17**	**1,101.87**	**1,152.00**	**1,163.64**	**1,176.13**	**1,225.88**	**1,238.43**	**1,290.98**	**1,304.50**	**1,353.60**	**1,367.69**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

<u>สมมติฐานต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) ต้นทุนการจำหน่ายบัตรเข้าชม 2) ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม 3) ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์ 4) ตำทุนในการจำหน่ายของที่ระลึก 5) ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ต้นทุนขาย โดยมีสมมติฐานในการประมาณการดังต่อไปนี้

1. ต้นทุนการจำหน่ายบัตรเข้าชม

ต้นทุนการจำหน่ายบัตรเข้าชม ส่วนใหญ่ประกอบด้วย 1) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน 2) ค่าไฟ 3) ค่าบริการดูแลสวน 4) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา 5) ค่าใช้จ่ายในการดูแลสัตว์ 6) ค่าประกันอัคคีภัย และ 7) ส่วนลดจากราคาบัตรเข้าชม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายบัตรเข้าชม ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1.1. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน โดยอ้างอิงจากแผนการจัดจ้างพนักงานของโครงการซึ่งอ้างอิงจากสมมติฐานของบริษัทฯ โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานขายมีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 3.00 ซึ่งเป็นไปตามการปฏิบัติโดยทั่วไป (General Practice) ของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับบริษัทเอกชน ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานนั้น รวมถึง เงินเดือน ค่าอบรมพนักงาน เงินสมทบกองทุนประกันสังคม เงินสมทบ โบนัส และ ค่าประกันกลุ่ม โดยมีรายละเอียดของกลุ่มพนักงานที่เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการจำหน่ายบัตรเข้าชมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าใช้จ่ายฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์	4.61	4.74	4.87	5.01	5.14	5.29	5.43	5.59	5.74	5.90	6.07	6.24	6.42	6.60	6.78
ค่าใช้จ่ายฝ่ายรักษาความปลอดภัย	24.05	24.71	25.40	26.11	26.84	27.59	28.36	29.16	29.98	30.82	31.69	32.59	33.51	34.46	35.44
ค่าใช้จ่ายฝ่ายดูแล และรักษาสัตว์	3.21	3.30	3.39	3.48	3.57	3.67	3.77	3.88	3.99	4.10	4.21	4.33	4.45	4.58	4.70
ค่าใช้จ่ายฝ่ายทำความสะอาด	6.95	7.14	7.33	7.53	7.73	7.95	8.17	8.39	8.62	8.86	9.11	9.36	9.62	9.89	10.17
ค่าใช้จ่ายฝ่ายพนักงานประจำสถานี	6.79	6.98	7.17	7.36	7.56	7.77	7.98	8.20	8.43	8.66	8.90	9.15	9.40	9.67	9.94
ค่าใช้จ่ายฝ่ายเทคนิค และบำรุงรักษา	2.85	2.93	3.01	3.09	3.17	3.26	3.35	3.44	3.53	3.63	3.73	3.83	3.94	4.05	4.16
รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน	**48.46**	**49.79**	**51.16**	**52.57**	**54.02**	**55.52**	**57.06**	**58.65**	**60.29**	**61.98**	**63.71**	**65.50**	**67.34**	**69.24**	**71.19**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.2. ค่าไฟฟ้า

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าไฟฟ้า โดยอ้างอิงจากแผนการใช้ไฟฟ้าของโครงการฯ ของบริษัทฯ โดยกำหนดให้ปริมาณการใช้ไฟฟ้าโดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้มีค่าคงที่ตลอดระยะเวลาการประมาณการเนื่องจากโครงการฯ ไม่มีแผนในการขยายพื้นที่หรือเพิ่มขอบเขตการดำเนินงานในอนาคต ข้อมูลดังกล่าวสอดคล้องกับแผนแม่บทของโครงการที่มุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพในพื้นที่ที่มีอยู่เดิม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดราคาไฟฟ้า โดยอ้างอิงจากประกาศของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เลือกใช้การคำนวณค่าไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA) และแผนการใช้ไฟฟ้าของโครงการฯ เป็นฐานในการประมาณการ เนื่องจากในปัจจุบัน การใช้พลังงานไฟฟ้าหมุนเวียนของโครงการฯ ยังคงอยู่ในช่วงการเจรจาและยังไม่มีข้อสรุปที่ชัดเจน เพื่อความระมัดระวังและความน่าเชื่อถือของการประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเลือกใช้ค่าไฟฟ้าที่เปิดเผยต่อสาธารณะจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแทน ทั้งนี้เพื่อให้การวิเคราะห์สะท้อนข้อมูลที่เป็นจริงและสามารถตรวจสอบได้ในปัจจุบันซึ่งกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: เมกะวัตต์)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ปริมาณไฟฟ้าที่ใช้ (Peak)	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721	5,721
ปริมาณไฟฟ้าที่ใช้ (Off-peak)	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279	3,279

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(หน่วย: บาท/กิโลวัตต์)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ราคาไฟฟ้าต่อหน่วย (Peak)	4.73	4.82	4.92	5.02	5.12	5.22	5.32	5.43	5.54	5.65	5.76	5.88	5.99	6.11	6.24
ราคาไฟฟ้าต่อหน่วย (Off-peak)	3.03	3.09	3.16	3.22	3.28	3.35	3.42	3.49	3.55	3.63	3.70	3.77	3.85	3.92	4.00

ที่มา: ประกาศของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA)

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าไฟฟ้าที่ใช้ต่อปี	**36.99**	**37.73**	**38.49**	**39.25**	**40.04**	**40.84**	**41.66**	**42.49**	**43.34**	**44.21**	**45.09**	**45.99**	**46.91**	**47.85**	**48.81**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.3. ค่าบริการดูแลสวน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าบริการดูแลสวน โดยอ้างอิงพื้นที่สวนของโครงการฯ จากแผนการก่อสร้างของโครงการฯ และกำหนดราคาค่าบริการดูแลสวน โดยอ้างอิงจากราคาการให้บริการของบริษัทเอกชนแห่งหนึ่งซึ่งมีความน่าเชื่อถือ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เลือกใช้ข้อมูลจากบริษัทเอกชนเพียงรายเดียวในการประมาณการ เนื่องจากโครงการฯ มีข้อจำกัดในเรื่องของความลับทางการค้า (trade secret) ของแผนแม่บทของโครงการฯ ซึ่งไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อบุคคลภายนอกได้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาใช้อัตราค่าดูแลสวนจากบริษัทเอกชนที่มีความน่าเชื่อถือ และเป็นผู้เดียวที่มีการเปิดเผยข้อมูลอัตราค่าบริการดังกล่าวต่อสาธารณะ ทั้งนี้เพื่อให้การวิเคราะห์มีความถูกต้อง โปร่งใส และสอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่สามารถตรวจสอบได้ ซึ่งกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ตารางเมตร)	หน่วย	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ขนาดพื้นที่สวนในโครงการฯ	ล้านตร.ม.	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
ค่าดูแลสวนต่อตารางเมตร	บาทต่อ ตร.ม.	23.00	24.00	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00	31.00	32.00	33.00	34.00	35.00	36.00	37.00
ค่าดูแลสวนต่อปี	**ล้านบาท**	**23.00**	**24.00**	**25.00**	**26.00**	**27.00**	**28.00**	**29.00**	**30.00**	**31.00**	**32.00**	**33.00**	**34.00**	**35.00**	**36.00**	**37.00**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.4. ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา โดยอ้างอิงจากค่าเสื่อมราคาที่คำนวณในแต่ละปี ซึ่งอ้างอิงจากแผนการก่อสร้าง และแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับการบำรุงรักษาสินทรัพย์ถาวร (CAPEX) ในอนาคตได้อย่างแม่นยำ การกำหนดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาด้วยอัตราส่วนของสินทรัพย์สุทธิซึ่งไม่รวมถึงที่ดิน และสัตว์ภายในโครงการฯ จึงเปรียบเสมือนการจัดทำ “สำรองเงินสด” เพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการบำรุงรักษาในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับการเสื่อมสภาพของสินทรัพย์ ซึ่งการสำรองในลักษณะนี้ช่วยให้บริษัทมีเงินสดเพียงพอสำหรับการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพตามเวลา โดยไม่ต้องพึ่งพาการประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับการบำรุงรักษาสินทรัพย์ถาวรที่อาจมีความคลาดเคลื่อนได้ และยังทำให้การจัดการงบประมาณมีความเป็นระบบและลดความเสี่ยงในการขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษารายปีเป็นอัตราร้อยละของสินทรัพย์สุทธิรวมในแต่ละปีซึ่งไม่รวมถึงที่ดิน และสัตว์ภายในโครงการฯ โดยตัวอย่างของสินทรัพย์สุทธิที่นำมาคำนวณได้แก่ อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องจักรและอุปกรณ์ และอุปกรณ์เพื่อการสันทนาการต่างๆ ในโครงการฯ ซึ่งอัตราร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาจะมีค่าคงที่ ที่ร้อยละ 5.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
สินทรัพย์สุทธิรวมซึ่งไม่รวมถึงที่ดิน และสัตว์ภายในโครงการฯ	792.63	787.74	782.42	776.63	770.31	763.41	755.88	757.36	751.11	744.58	737.79	730.77	723.54	716.17	708.71
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อปี (ร้อยละ 5.00 ของสินทรัพย์สุทธิซึ่งไม่รวมถึงที่ดิน และสัตว์ภายในโครงการฯ	**39.63**	**39.39**	**39.12**	**38.83**	**38.52**	**38.17**	**37.79**	**37.87**	**37.56**	**37.23**	**36.89**	**36.54**	**36.18**	**35.81**	**35.44**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.5. ค่าใช้จ่ายในการดูแลสัตว์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดูแลสัตว์ โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งอ้างอิงจากผู้เชี่ยวชาญในการดูแลสัตว์ โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะประกอบด้วย ค่าอาหารสัตว์ ค่าใช้จ่ายในการเพาะพันธุ์ และค่าใช้จ่ายในการดูแลสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยของสัตว์ โดยกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าใช้จ่ายในการดูแลสัตว์	12.00	12.24	12.48	12.73	12.99	13.25	13.51	13.78	14.06	14.34	14.63	14.92	15.22	15.52	15.83

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.6. ค่าประกันอัคคีภัย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดูแลสัตว์ โดยอ้างอิงจากค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยของบริษัทเอกชนชื่อดังแห่งหนึ่งซึ่งเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงเบี้ยประกันของกลุ่มธุรกิจบริการที่ 80,000 บาทต่อทุนประกันภัย 50,000,000 บาทต่อปี และทำการคำนวณหาเบี้ยประกันภัยต่อทุนประกันซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงที่บริษัทฯ สามารถรับได้ที่ทุนประกันภัย 800,000,000 บาท ซึ่งจะได้เบี้ยประกันในปีแรกเท่ากับ 1,280,000 บาทต่อปี และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าประกันอัคคีภัย	**1.28**	**1.31**	**1.33**	**1.36**	**1.39**	**1.41**	**1.44**	**1.47**	**1.50**	**1.53**	**1.56**	**1.59**	**1.62**	**1.66**	**1.69**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.7. ส่วนลดจากราคาบัตรเข้าชม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายส่วนลดจากราคาบัตรเข้าชม โดยอ้างอิงข้อมูลส่วนลดจากการจำหน่ายบัตรเข้าชมผ่านช่องทางออนไลน์ต่างๆ ของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) และแผนการจัดจำหน่ายบัตรเข้าชมของโครงการฯ ซึ่งจะมีส่วนลดที่ให้แก่ผู้เข้าชมเฉลี่ยที่ร้อยละ 4.32 จากรายได้การจำหน่ายบัตรเข้าชมต่อปี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดค่าใช้จ่ายส่วนลดจากราคาบัตรเข้าชม เป็นอัตราร้อยละของรายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชมในแต่ละปี ซึ่งอัตราร้อยละของค่าใช้จ่ายส่วนลดจากราคาบัตรเข้าชม จะมีค่าคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชม	727.87	733.30	774.93	781.27	824.96	831.01	874.46	879.29	884.15	926.80	931.92	977.03	982.43	1,023.54	1,029.20
ส่วนลดจากราคาบัตรเข้าชมต่อปี (ร้อยละ 4.32 ของรายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชม)	**31.44**	**31.68**	**33.48**	**33.75**	**35.64**	**35.90**	**37.78**	**37.99**	**38.20**	**40.04**	**40.26**	**42.21**	**42.44**	**44.22**	**44.46**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2. ต้นทุนในการจำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่ม (Food and Beverage – FnB)

ต้นทุนในการจำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่ม ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ต้นทุนสินค้าเพื่อขาย และต้นทุนพนักงานในการจัดจำหน่าย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานต้นทุนในการจำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่ม โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2560-2561 และ 2564-2566 จากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อหลีกเลี่ยงค่าเฉลี่ยที่อาจไม่แม่นยำ

จากผลกระทบของโควิด-19 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 57.33 ต่อรายได้จากการจำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่ม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มของโครงการฯ มีค่าเท่ากับร้อยละ 60.00 ตลอดอายุประมาณการ เพื่อสะท้อนความระมัดระวังในการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การใช้อัตราส่วนที่สูงขึ้นนี้ช่วยลดความเสี่ยงในการประเมินต้นทุนต่ำกว่าความเป็นจริง และช่วยให้การคาดการณ์กระแสเงินสดของบริษัทมีความรัดกุมมากขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้จากการจำหน่าย FnB	176.04	180.55	185.18	189.93	194.80	199.79	204.91	210.16	215.55	221.08	226.75	232.56	238.52	244.63	250.91
ต้นทุนในการจำ FnB ต่อปี (ร้อยละ 60.00 ของรายได้จากการจำหน่าย FnB)	**105.62**	**108.33**	**111.11**	**113.96**	**116.88**	**119.87**	**122.95**	**126.10**	**129.33**	**132.65**	**136.05**	**139.53**	**143.11**	**146.78**	**150.54**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

3. ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์

ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์ ประกอบด้วย ต้นทุนอาหารสัตว์เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้เข้าชมเพียงเท่านั้น โดยไม่รวมถึงต้นทุนอาหารสำหรับการดูแลสัตว์ซึ่งได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการดูแลสัตว์เรียบร้อยแล้ว โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของราคาผักย้อนหลัง 1 ปี จากเว็บไซต์ตลาดไท ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 12.74 ต่อรายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์ของโครงการฯ มีค่าเท่ากับร้อยละ 15.00 ตลอดอายุประมาณการ เพื่อสะท้อนความระมัดระวังในการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การใช้อัตราส่วนที่สูงขึ้นนี้ช่วยลดความเสี่ยงในการประเมินต้นทุนต่ำกว่าความเป็นจริง และช่วยให้การคาดการณ์กระแสเงินสดของบริษัทมีความรัดกุมมากขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์	37.37	38.32	39.29	40.27	41.26	42.25	43.26	44.27	45.30	46.33	47.38	48.44	49.50	50.58	52.07
ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์ต่อปี (ร้อยละ 15.00 ของรายได้จากการจำหน่ายอาหารสัตว์)	**5.61**	**5.75**	**5.89**	**6.04**	**6.19**	**6.34**	**6.49**	**6.64**	**6.79**	**6.95**	**7.11**	**7.27**	**7.43**	**7.59**	**7.81**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

4. ต้นทุนในการจำหน่ายของที่ระลึก

ต้นทุนในการจำหน่ายของที่ระลึก ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ต้นทุนสินค้าเพื่อขาย และต้นทุนพนักงานในการจัดจำหน่าย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2560-2561 และ 2564-2566 จากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อหลีกเลี่ยงค่าเฉลี่ยที่อาจไม่แม่นยำจากผลกระทบของโควิด-19 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 57.52 ต่อรายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึก โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้ต้นทุนในการจำหน่ายของที่ระลึกของโครงการฯ มีค่าเท่ากับร้อยละ 60.00 ตลอดอายุ

ประมาณการ เพื่อสะท้อนความระมัดระวังในการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การใช้อัตราส่วนที่สูงขึ้นนี้ช่วยลดความเสี่ยงในการประเมินต้นทุนต่ำกว่าความเป็นจริง และช่วยให้การคาดการณ์กระแสเงินสดของบริษัทมีความรัดกุมมากขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึก	18.27	18.70	19.14	19.67	20.20	20.74	21.29	21.83	22.39	22.95	23.51	24.09	24.66	25.33	26.01
ต้นทุนในการจำหน่ายของที่ระลึก (ร้อยละ 60.00 ของรายได้จากการจำหน่ายของที่ระลึก)	**10.96**	**11.22**	**11.49**	**11.80**	**12.12**	**12.45**	**12.77**	**13.10**	**13.43**	**13.77**	**14.11**	**14.45**	**14.80**	**15.20**	**15.61**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

5. ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ต้นทุนขาย

ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ต้นทุนขาย ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานหลักของโครงการฯ ซึ่งคำนวณจากสินทรัพย์ที่คำนวณค่าเสื่อมได้ทั้งหมดของโครงการ (Depreciable assets) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ต้นทุนขาย โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงาน และแผนการก่อสร้างของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ต้นทุนขายของโครงการฯ มีค่าเท่ากับร้อยละ 95.00 ของค่าเสื่อมราคาสำหรับปี ตลอดอายุประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	70.66	76.23	82.37	89.14	96.62	104.88	114.03	107.16	113.78	120.65	120.95	126.99	132.93	138.67	144.05
ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ต้นทุนขาย (ร้อยละ 95.00 ของค่าเสื่อมราคา)	**67.12**	**72.42**	**78.25**	**84.68**	**91.79**	**99.64**	**108.33**	**101.80**	**108.09**	**114.62**	**114.91**	**120.64**	**126.28**	**131.73**	**136.85**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

<u>สรุปประมาณการต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</u>

	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
(1) ต้นทุนการจำหน่ายบัตรเข้าชม	192.80	196.13	201.06	204.50	209.59	213.10	218.25	222.25	225.94	231.32	235.14	240.75	244.72	250.30	254.42
(2) ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	105.62	108.33	111.11	113.96	116.88	119.87	122.95	126.10	129.33	132.65	136.05	139.53	143.11	146.78	150.54
(3) ต้นทุนในการจำหน่ายอาหารสัตว์	5.61	5.75	5.89	6.04	6.19	6.34	6.49	6.64	6.79	6.95	7.11	7.27	7.43	7.59	7.81
(4) ต้นทุนในการจำหน่ายของที่ระลึก	10.96	11.22	11.49	11.80	12.12	12.45	12.77	13.10	13.43	13.77	14.11	14.45	14.80	15.20	15.61
(5) ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ต้นทุนขาย	67.12	72.42	78.25	84.68	91.79	99.64	108.33	101.80	108.09	114.62	114.91	120.64	126.28	131.73	136.85
(1) + (2) + (3) + (4) + (5) รวมต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	**382.12**	**393.85**	**407.80**	**420.98**	**436.57**	**451.39**	**468.78**	**469.89**	**483.59**	**499.30**	**507.31**	**522.64**	**536.33**	**551.60**	**565.23**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ โดยต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) เงินเดือนพนักงานของสำนักงาน 2) ค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด 3) ค่าตอบแทนผู้บริหาร 4) ค่าพาหนะและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง 5) ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา 6) ค่าสอบบัญชี 7) ค่าใช้จ่ายในตรวจสอบภายใน 8) ค่าประกันภัย 9) ค่าไฟฟ้า 10) ค่าน้ำ 11) ค่าโทรศัพท์และอินเตอร์เน็ต 12) ค่าวัสดุสำนักงาน 13) ค่าเช่าซอฟต์แวร์ 14) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และ 15) ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร โดยมีสมมติฐานในการประมาณการดังต่อไปนี้

1. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน โดยอ้างอิงจากแผนการจัดจ้างพนักงานของโครงการฯ โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานขายมีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 3.00 ซึ่งเป็นไปตามการปฏิบัติโดยทั่วไป (General Practice) ของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับบริษัทเอกชน ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานนั้น รวมถึงเงินเดือน ค่าอบรมพนักงาน เงินสมทบกองทุนประกันสังคม เงินสมทบ โบนัส และ ค่าประกันกลุ่ม โดยมีรายละเอียดของกลุ่มพนักงานที่เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการจำหน่ายบัตรเข้าชมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าใช้จ่ายฝ่ายบุคลากร	12.73	13.10	13.48	13.87	14.27	14.69	15.11	15.55	16.00	16.47	16.95	17.44	17.95	18.48	19.02
ค่าใช้จ่ายฝ่ายสำนักงาน CEO	4.51	4.64	4.77	4.91	5.06	5.21	5.36	5.51	5.68	5.84	6.01	6.19	6.37	6.56	6.75
ค่าใช้จ่ายฝ่ายภาพลักษณ์องค์กร และสื่อสาร	4.24	4.37	4.49	4.62	4.76	4.90	5.04	5.18	5.33	5.49	5.65	5.81	5.98	6.16	6.34
ค่าใช้จ่ายฝ่ายการเงิน	4.24	4.37	4.49	4.62	4.76	4.90	5.04	5.18	5.33	5.49	5.65	5.81	5.98	6.16	6.34
ค่าใช้จ่ายฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ	3.70	3.81	3.92	4.03	4.15	4.27	4.39	4.52	4.65	4.79	4.93	5.07	5.22	5.37	5.53
ค่าใช้จ่ายฝ่ายตรวจสอบภายใน	3.70	3.81	3.92	4.03	4.15	4.27	4.39	4.52	4.65	4.79	4.93	5.07	5.22	5.37	5.53
ค่าใช้จ่ายฝ่ายกฎหมาย	3.70	3.81	3.92	4.03	4.15	4.27	4.39	4.52	4.65	4.79	4.93	5.07	5.22	5.37	5.53
ค่าใช้จ่ายฝ่ายแพทย์ประจำสำนักงาน	0.91	0.93	0.96	0.99	1.01	1.04	1.07	1.11	1.14	1.17	1.21	1.24	1.28	1.32	1.35
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ทั้งหมด	**37.73**	**38.84**	**39.95**	**41.10**	**42.31**	**43.55**	**44.79**	**46.09**	**47.43**	**48.83**	**50.26**	**51.70**	**53.22**	**54.79**	**56.39**

ที่มา: แผนการจัดจ้างพนักงานของโครงการฯ

2. ค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด โดยอ้างอิงจากแผนการลงทุนในการทำการตลาดแต่ละปีของบริษัทฯ โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการทำการตลาดมีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 ในปี 2582 เป็นต้นไป อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
แคมเปญการตลาด	100.00	90.00	80.00	81.60	83.23	84.90	86.59	88.33	90.09	91.89	93.73	95.61	97.52	99.47	101.46
การโฆษณา	15.00	10.00	5.00	5.10	5.20	5.31	5.41	5.52	5.63	5.74	5.86	5.98	6.09	6.22	6.34
การตลาดออนไลน์	15.00	10.00	5.00	5.10	5.20	5.31	5.41	5.52	5.63	5.74	5.86	5.98	6.09	6.22	6.34
ค่าป้ายโฆษณา	15.00	10.00	5.00	5.10	5.20	5.31	5.41	5.52	5.63	5.74	5.86	5.98	6.09	6.22	6.34
รวมค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด	**145.00**	**120.00**	**95.00**	**96.90**	**98.84**	**100.81**	**102.83**	**104.89**	**106.99**	**109.13**	**111.31**	**113.53**	**115.80**	**118.12**	**120.48**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

3. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าตอบแทนผู้บริหาร โดยกำหนดให้ค่าตอบแทนผู้บริหารมีอัตราส่วนร้อยละ 0.50 ต่อรายได้รวมต่อปีของโครงการฯ อ้างอิงจากแผนการดำเนินงานและแผนการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งอัตราร้อยละของค่าตอบแทนผู้บริหารจะมีค่าคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้รวม	966.9	978.2	1,026.0	1,039.1	1,089.2	1,101.9	1,152.0	1,163.6	1,176.1	1,225.9	1,238.4	1,291.0	1,304.5	1,353.6	1,367.7
ค่าตอบแทนผู้บริหาร (ร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม)	**4.83**	**4.89**	**5.13**	**5.20**	**5.45**	**5.51**	**5.76**	**5.82**	**5.88**	**6.13**	**6.19**	**6.45**	**6.52**	**6.77**	**6.84**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

4. ค่าพาหนะ และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าพาหนะ และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง โดยอ้างอิงจากแผนการใช้ยานพาหนะของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่ารถพร้อมคนขับ ค่าน้ำมัน ค่าทางด่วน ค่าเดินทางไปเยี่ยมชมงานที่ต่างประเทศของทีมผู้บริหารได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารฝ่ายการเงิน ผู้บริหารฝ่ายกฎหมาย และผู้บริหารฝ่ายกลยุทธ์และการสื่อสารภาพลักษณ์องค์กร ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณค่าใช้จ่ายจากการประมาณการระยะทาง ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อการเดินทางต่อครั้ง และจำนวนครั้งที่เดินทางในหนึ่งปี โดยกำหนดให้ค่าพาหนะ และค่าใช้จ่ายในการเดินทางมีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าพาหนะ และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	**5.00**	**5.10**	**5.20**	**5.31**	**5.41**	**5.52**	**5.63**	**5.75**	**5.86**	**5.98**	**6.10**	**6.22**	**6.34**	**6.47**	**6.60**

ที่มา: แผนการใช้ยานพาหนะของบริษัทฯ

5. ค่าซ่อมแซม และค่าบำรุงรักษา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าซ่อมแซม และค่าบำรุงรักษา โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2560-2561 และ 2564-2566 จากงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อหลีกเลี่ยงค่าเฉลี่ยที่อาจไม่แม่นยำจากผลกระทบของโควิด-19 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 1.55 ต่อรายได้รวมต่อปีของโครงการฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้รวม	966.9	978.2	1,026.0	1,039.1	1,089.2	1,101.9	1,152.0	1,163.6	1,176.1	1,225.9	1,238.4	1,291.0	1,304.5	1,353.6	1,367.7
ค่าซ่อมแซม และค่าบำรุงรักษา (ร้อยละ 1.55 ของรายได้รวม)	**14.99**	**15.16**	**15.90**	**16.11**	**16.88**	**17.08**	**17.86**	**18.04**	**18.23**	**19.00**	**19.20**	**20.01**	**20.22**	**20.98**	**21.20**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

6. ค่าสอบบัญชี

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าสอบบัญชีของโครงการฯ โดยอ้างอิงจากค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ โดยประมาณ 1.50 ล้านบาทต่อปี ซึ่งกำหนดให้เป็นปีแรกที่ดำเนินโครงการฯ และมีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าสอบบัญชี	**1.50**	**1.53**	**1.56**	**1.59**	**1.62**	**1.66**	**1.69**	**1.72**	**1.76**	**1.79**	**1.83**	**1.87**	**1.90**	**1.94**	**1.98**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

7. ค่าใช้จ่ายในตรวจสอบภายใน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในตรวจสอบภายใน โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบภายในของบริษัทฯ โดยประมาณ 1.00 ล้านบาทต่อปี โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในตรวจสอบภายใน มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าใช้จ่ายในตรวจสอบภายใน	**1.00**	**1.02**	**1.04**	**1.06**	**1.08**	**1.10**	**1.13**	**1.15**	**1.17**	**1.20**	**1.22**	**1.24**	**1.27**	**1.29**	**1.32**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

8. ค่าประกันภัย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าประกันภัย โดยอ้างอิงค่าเบี้ยประกันภัยของบริษัทเอกชนชื่อดังแห่งหนึ่งซึ่งเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงเบี้ยประกันของกลุ่มธุรกิจบริการที่ 6,000.00 บาทต่อทุนประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่ 500,000.00 บาทต่อปี ประกันภัยโจรกรรมที่ 500,000.00 บาทต่อปี ประกันภัยอุบัติเหตุส่วนบุคคลที่ 200,000.00 ต่อปี ประกันภัยกระจกที่ 100,000.00 ต่อปี และทำการคำนวณหาเบี้ยประกันภัยต่อทุนประกันซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงที่บริษัทฯ สามารถรับได้ที่ทุนประกันภัยประมาณ 250,000,000.00 บาทต่อปี ซึ่งจะได้เบี้ยประกันในปีแรกเท่ากับ 3,000,000.00 บาทต่อปี และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าประกันภัย	**3.00**	**3.06**	**3.12**	**3.18**	**3.25**	**3.31**	**3.38**	**3.45**	**3.52**	**3.59**	**3.66**	**3.73**	**3.81**	**3.88**	**3.96**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

9. ค่าไฟฟ้าสำนักงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าไฟฟ้า โดยอ้างอิงจากแผนการใช้ไฟฟ้าของโครงการฯ ของบริษัทฯ โดยกำหนดให้ปริมาณการใช้ไฟฟ้าโดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้มีค่าคงที่ตลอดระยะเวลาการประมาณการเนื่องจากโครงการฯ ไม่มีแผนในการขยายพื้นที่หรือเพิ่มขอบเขตการดำเนินงานในอนาคต ข้อมูลดังกล่าวสอดคล้องกับแผนแม่บทของโครงการที่มุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพในพื้นที่ที่มีอยู่เดิม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดราคาไฟฟ้า โดยอ้างอิงจากประกาศของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เลือกใช้การคำนวณค่าไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA) และแผนการใช้ไฟฟ้าของโครงการฯ เป็นฐานในการประมาณการ เนื่องจากในปัจจุบัน การใช้พลังงานไฟฟ้าหมุนเวียนของโครงการฯ ยังคงอยู่ในช่วงการเจรจาและยังไม่มีข้อสรุปที่ชัดเจน เพื่อความระมัดระวังและความน่าเชื่อถือของการประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเลือกใช้ค่าไฟฟ้าที่เปิดเผยต่อสาธารณะจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแทน ทั้งนี้เพื่อให้การวิเคราะห์สะท้อนข้อมูลที่เป็นจริงและสามารถตรวจสอบได้ในปัจจุบัน ซึ่งกำหนดให้มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยค่าไฟฟ้าในส่วนของค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของส่วนสำนักงานของโครงการเพียงเท่านั้น สำหรับส่วนอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับสำนักงาน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดประเภทค่าไฟฟ้าเหล่านั้นอยู่ในต้นทุนการจำหน่ายบัตรเข้าชม โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: กิโลวัตต์)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ปริมาณไฟฟ้าที่ใช้ (Peak)	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636
ปริมาณไฟฟ้าที่ใช้ (Off-peak)	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364

ที่มา: แผนการใช้ไฟฟ้าของโครงการฯ

(หน่วย: บาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ราคาไฟฟ้าต่อหน่วย (Peak)	4.73	4.82	4.92	5.02	5.12	5.22	5.32	5.43	5.54	5.65	5.76	5.88	5.99	6.11	6.24
ราคาไฟฟ้าต่อหน่วย (Off-peak)	3.03	3.09	3.16	3.22	3.28	3.35	3.42	3.49	3.55	3.63	3.70	3.77	3.85	3.92	4.00

ที่มา: ประกาศของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA)

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าไฟฟ้าที่ใช้ต่อปี	**4.11**	**4.19**	**4.28**	**4.36**	**4.45**	**4.54**	**4.63**	**4.72**	**4.82**	**4.91**	**5.01**	**5.11**	**5.21**	**5.32**	**5.42**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

10. ค่าน้ำ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าน้ำ โดยอ้างอิงจากประมาณการหน่วยการใช้น้ำของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงอัตราค่าน้ำต่อหน่วยจากการประปาส่วนภูมิภาค สำหรับธุรกิจขนาดใหญ่ที่ราคาสูงสุดหน่วยละ 32.25 บาท โดยค่าน้ำสำหรับโครงการฯ จะคำนึงถึงเพียงส่วนโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการเพียงเท่านั้น ซึ่งไม่รวมถึงโครงการในส่วนของโซน

ป่า (Forest Sanctuary) เนื่องจากโครงการฯ ได้ใช้ระบบน้ำหมุนเวียนจากบ่อน้ำในพื้นที่สำหรับการดูแลโซนป่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่นำส่วนโซนป่ามารวมในการคำนวณค่าน้ำสำหรับโครงการฯ โดยกำหนดให้ค่าน้ำ มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าน้ำ	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

11. ค่าโทรศัพท์และอินเตอร์เน็ต

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าโทรศัพท์ และอินเตอร์เน็ต โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยกำหนดให้ค่าโทรศัพท์ และอินเตอร์เน็ต มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าโทรศัพท์ และอินเตอร์เน็ต	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

12. ค่าวัสดุสำนักงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าวัสดุสำนักงาน โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยกำหนดให้ ค่าวัสดุสำนักงาน มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าวัสดุสำนักงาน	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

13. ค่าเช่าซอฟต์แวร์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าเช่าซอฟต์แวร์ โดยอ้างอิงจากแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยกำหนดให้ค่าเช่าซอฟต์แวร์ มีอัตราการเติบโตต่อปีเท่ากับร้อยละ 2.00 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าเช่าซอฟต์แวร์	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

14. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นสัดส่วนร้อยละ 5.00 ของรายได้รวม โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายภาษีที่ดิน ค่าที่ปรึกษาทางธุรกิจ ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามปกติของการดำเนินธุรกิจ รวมถึงหนี้สงสัยจะสูญที่อาจเกิดขึ้นจากการจำหน่ายบัตรเข้าชมผ่านแพลตฟอร์มต่าง ๆ เนื่องจากโครงการฯ อาจมีความเสี่ยงในการเกิดค่าใช้จ่ายจากหนี้สงสัยจะสูญ เนื่องจากรูปแบบการจำหน่ายบัตรเข้าชมของโครงการฯ ผ่านตัวแทนจำหน่าย ซึ่งกำหนดให้โครงการฯ ได้รับเงินจากตัวแทนจำหน่ายหลังจากที่บัตรเข้าชมถูกจำหน่ายสำเร็จแล้ว อย่างไรก็ตาม หากตัวแทนจำหน่ายไม่สามารถชำระเงินค่าบัตรเข้าชมให้แก่โครงการฯ ได้ อาจส่งผลให้เกิดหนี้สงสัยจะสูญที่ต้องจัดทำประมาณการและบันทึกค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงินของโครงการฯ

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
รายได้รวม	966.9	978.2	1,026.0	1,039.1	1,089.2	1,101.9	1,152.0	1,163.6	1,176.1	1,225.9	1,238.4	1,291.0	1,304.5	1,353.6	1,367.7
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ร้อยละ 5.00 ของรายได้รวม)	**48.34**	**48.91**	**51.30**	**51.95**	**54.46**	**55.09**	**57.60**	**58.18**	**58.81**	**61.29**	**61.92**	**64.55**	**65.23**	**67.68**	**68.38**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

15. ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร

ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาจากสำนักงานของโครงการฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร โดยอ้างอิงจากการประมาณการและแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารของโครงการฯ มีค่าเท่ากับร้อยละ 5.00 ของค่าเสื่อมราคาสำหรับปี ตลอดอายุประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	70.66	76.23	82.37	89.14	96.62	104.88	114.03	107.16	113.78	120.65	120.95	126.99	132.93	138.67	144.05
ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร (ร้อยละ 5.00 ของค่าเสื่อมราคา	**3.53**	**3.81**	**4.12**	**4.46**	**4.83**	**5.24**	**5.70**	**5.36**	**5.69**	**6.03**	**6.05**	**6.35**	**6.65**	**6.93**	**7.20**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สรุปประมาณการค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
(1) เงินเดือนพนักงานของสำนักงาน	37.73	38.84	39.95	41.10	42.31	43.55	44.79	46.09	47.43	48.83	50.26	51.7	53.22	54.79	56.39
(2) ค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด	145.00	120.00	95.00	96.90	98.84	100.81	102.83	104.89	106.99	109.13	111.31	113.53	115.80	118.12	120.48
(3) ค่าตอบแทนผู้บริหาร	4.83	4.89	5.13	5.20	5.45	5.51	5.76	5.82	5.88	6.13	6.19	6.45	6.52	6.77	6.84
(4) ค่าพาหนะและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	5.00	5.10	5.20	5.31	5.41	5.52	5.63	5.75	5.86	5.98	6.10	6.22	6.34	6.47	6.60
(5) ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา	14.99	15.16	15.90	16.11	16.88	17.08	17.86	18.04	18.23	19.00	19.20	20.01	20.22	20.98	21.20
(6) ค่าสอบบัญชี	1.50	1.53	1.56	1.59	1.62	1.66	1.69	1.72	1.76	1.79	1.83	1.87	1.90	1.94	1.98
(7) ค่าตรวจสอบภายใน	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32
(8) ค่าประกันภัย	3.00	3.06	3.12	3.18	3.25	3.31	3.38	3.45	3.52	3.59	3.66	3.73	3.81	3.88	3.96
(9) ค่าไฟฟ้า	4.11	4.19	4.28	4.36	4.45	4.54	4.63	4.72	4.82	4.91	5.01	5.11	5.21	5.32	5.42
(10) ค่าน้ำ	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32
(11) ค่าโทรศัพท์และอินเตอร์เน็ต	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32
(12) ค่าวัสดุสำนักงาน	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32
(13) ค่าเช่าซอฟต์แวร์	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20	1.22	1.24	1.27	1.29	1.32
(14) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	48.34	48.91	51.30	51.95	54.46	55.09	57.60	58.18	58.81	61.29	61.92	64.55	65.23	67.68	68.38
(15) ค่าเสื่อมราคาที่ถูกปันส่วนให้ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	3.53	3.81	4.12	4.46	4.83	5.24	5.70	5.36	5.69	6.03	6.05	6.35	6.65	6.93	7.20
(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9) + (10) + (11) + (12) + (13) + (14) + (15) รวมค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	**273.04**	**250.58**	**230.76**	**235.47**	**242.90**	**247.82**	**255.50**	**259.77**	**264.85**	**272.65**	**277.61**	**285.76**	**291.26**	**299.35**	**305.06**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สรุปรายได้ และค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
(1) รายได้จากการขายและให้บริการ	966.85	978.17	1,025.99	1,039.07	1,089.17	1,101.87	1,152.00	1,163.64	1,176.13	1,225.88	1,238.43	1,290.98	1,304.50	1,353.60	1,367.69
(2) ต้นทุนขาย	382.12	393.85	407.80	420.98	436.57	451.39	468.78	469.89	483.59	499.30	507.31	522.64	536.33	551.60	565.23
(3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	273.04	250.58	230.76	235.47	242.90	247.82	255.50	259.77	264.85	272.65	277.61	285.76	291.26	299.35	305.06
(4) ต้นทุนทางการเงิน	26.55	23.55	20.35	16.92	13.24	9.30	5.09	0.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(5) ภาษีเงินได้นิติบุคคล	57.03	62.04	73.42	73.14	79.29	78.67	84.52	86.62	85.54	90.78	90.70	96.52	95.38	100.53	99.48
กำไรขั้นต้น (1) – (2)	**584.74**	**584.32**	**618.19**	**618.08**	**652.60**	**650.48**	**683.21**	**693.75**	**692.54**	**726.58**	**731.12**	**768.34**	**768.17**	**802.00**	**802.46**
EBIT (1) – (2) – (3)	**311.70**	**333.74**	**387.43**	**382.62**	**409.71**	**402.66**	**427.71**	**433.99**	**427.70**	**453.92**	**453.51**	**482.58**	**476.91**	**502.65**	**497.40**
กำไรสุทธิ (1) – (2) – (3) - (4) - (5)	**228.12**	**248.15**	**293.67**	**292.56**	**317.17**	**314.69**	**338.10**	**346.49**	**342.16**	**363.14**	**362.81**	**386.06**	**381.53**	**402.12**	**397.92**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สมมติฐานอื่น

1. สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนทางการเงินของโครงการฯ โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยของบริษัทแม่ที่เท่ากับ MLR-0.75 ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวอยู่ที่ร้อยละ 6.91[62] ต่อปี ในช่วงระยะเวลาก่อสร้าง (ปี 2568 - 2570) โดยโครงการฯ มีแผนการกู้ยืมเงินในสัดส่วนร้อยละ 20.00 ร้อยละ 40.00 และร้อยละ 40.00 ของวงเงินกู้ในแต่ละปีตามลำดับ ทั้งนี้ โครงการฯ วางแผนที่จะชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยทั้งหมดให้ครบถ้วนภายในระยะเวลา 8 ปี นับจากเริ่มเปิดดำเนินงาน

2. สมมติฐานค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคลของโครงการฯ โดยอ้างอิงอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ 20.00 เนื่องจากเป็นการสะท้อนอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ประกาศใช้โดยกรมสรรพากร อีกทั้งคำนึงถึงผลประโยชน์ทางภาษี จากการยกยอดผลขาดทุน (Loss Carry Forward) ในอดีตมาคำนวณภาษีเงินได้ในอนาคต

3. สมมติฐานเงินทุนหมุนเวียน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสมมติฐานเกี่ยวกับเงินทุนหมุนเวียนโดยอ้างอิงจากระยะเวลาการเก็บหนี้ของรายได้จากการจำหน่ายบัตรเข้าชม ระยะเวลาการเก็บสินค้าเช่นวัตถุดิบในการทำอาหารและของที่ระลึก และระยะเวลาการชำระหนี้แก่เจ้าหนี้จากการดำเนินงานของโครงการฯ โดยอ้างอิงจากบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) และแผนการดำเนินงานของโครงการฯ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการให้ค่าเฉลี่ยของระยะเวลาการเก็บหนี้ ระยะเวลาการเก็บสินค้า และระยะเวลาการชำระหนี้ของโครงการ ฯ ระหว่างปี 2571 – 2585 เท่ากับ 15.00 วัน 20.00 วัน 45.00 วัน ตามลำดับ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางเงินทุนหมุนเวียน

	หน่วย	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ระยะเวลาการเก็บหนี้	วัน	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
ลูกหนี้การค้า	**ล้านบาท**	**29.91**	**30.14**	**31.85**	**32.11**	**33.90**	**34.15**	**35.94**	**36.14**	**36.33**	**38.09**	**38.30**	**40.15**	**40.37**	**42.06**	**42.30**
ระยะเวลาการเก็บสินค้า	วัน	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
สินค้าคงเหลือ	**ล้านบาท**	**20.94**	**21.58**	**22.35**	**23.07**	**23.92**	**24.73**	**25.69**	**25.75**	**26.50**	**27.36**	**27.80**	**28.64**	**29.39**	**30.22**	**30.97**
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
เจ้าหนี้การค้า	**ล้านบาท**	**47.11**	**48.56**	**50.28**	**51.90**	**53.82**	**55.65**	**57.79**	**57.93**	**59.62**	**61.56**	**62.54**	**64.44**	**66.12**	**68.00**	**69.69**

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

[62] สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เท่ากับร้อยละ 6.91 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

4. สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุน Capital Expenditure (CAPEX)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสมมติฐานเกี่ยวกับเงินลงทุนของบริษัทฯ ในปี 2568 – 2585 โดยอ้างอิงจากแผนการลงทุนของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนึงถึงแผนการลงทุน และแผนการซ่อมบำรุงรักษา (Maintenance CapEx) ในอนาคตของบริษัทฯ เพื่อบำรุงรักษาสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน

	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์																		
ที่ดิน	1,400.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	23.33	23.33	11.66	-	3.89	4.15	4.42	4.72	5.03	5.37	5.73	6.11	6.52	6.95	7.41	7.91	8.43	9.00
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	216.86	216.86	108.42	-	36.14	38.55	41.12	43.86	46.79	49.91	53.23	56.78	60.57	64.61	68.91	73.51	78.41	83.64
เครื่องจักร และอุปกรณ์	44.73	44.73	22.36	-	15.97	18.26	20.86	23.84	27.25	31.14	35.59	24.70	25.95	27.05	27.93	28.52	28.70	28.35
อุปกรณ์สำหรับเครื่องเล่น	-	-	1.10	-	0.16	0.18	0.21	0.23	0.27	0.31	0.35	0.24	0.26	0.27	0.27	0.28	0.28	0.28
สัตว์	-	-	60.00	-	6.00	6.60	7.26	7.99	8.78	9.66	10.63	11.69	12.86	14.15	9.56	9.92	10.25	10.55
ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง[1/]	-	19.34	26.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต	33.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่นๆ[2/]	15.14	15.14	7.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการลงทุน	**1,733.24**	**319.40**	**237.36**	**-**	**62.16**	**67.73**	**73.87**	**80.65**	**88.12**	**96.39**	**105.53**	**99.53**	**106.15**	**113.02**	**114.10**	**120.13**	**126.08**	**131.81**

ที่มา: แผนการลงทุนของบริษัทฯ และประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการ (Project Development Cost) ทั้งจำนวน 400.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.12 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์) โดยเพื่อให้ข้อมูลสะท้อนข้อเท็จจริง ชัดเจนและถูกต้องตามความตั้งใจหรือแผนการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัทฯ และไม่ก่อให้เกิดความสับสนแก่ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง เป็นจำนวน 73.22 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาว่าค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้างนั้นสามารถรองรับดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการได้เพียงพอ ในกรณีที่บริษัทฯ หรือบ้านไร่กู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 400.00 ล้านบาท และทยอยเบิกเงินต้นตามงวดงานเป็นระยะเวลา 2.5 ปี ในอัตราดอกเบี้ยจำนวนไม่เกินร้อยละ 6.91[63] ต่อปี (คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75%) ซึ่งบริษัทฯ จะมีดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างจำนวน 45.58 ล้านบาท และค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) อีกจำนวน 27.64 ล้านบาท (รายละเอียดปรากฏในหัวข้อที่ 10.3 เอกสารแนบ 3 การชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้ดำเนินการ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น)

[63] สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เท่ากับร้อยละ 6.91 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

หมายเหตุ: 2/ ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และเงินสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ถูกจัดสรรเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการลงทุนโดยจัดสรรค่าใช้จ่ายในการลงทุนในแต่ละปีอ้างอิงตามแผนพัฒนาโครงการฯ ของบริษัทฯ เพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจากความไม่แน่นอนของต้นทุนโครงการฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเพิ่มขึ้นจากปัจจัยภายนอก เช่น การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนวัสดุหรือแรงงาน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ และลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณากำหนดอายุการให้ประโยชน์เท่ากับ 15 ปี ซึ่งสอดคล้องกับอายุการให้ประโยชน์ของอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร เนื่องจากต้นทุนของรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนใหญ่ในค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการฯ ดังนั้น การใช้ระยะเวลาในตัดค่าเสื่อมราคาที่ 15 ปีจะช่วยให้การจัดสรรต้นทุนสะท้อนถึงโครงสร้างต้นทุนที่แท้จริงของโครงการฯ

5. สมมติฐานค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้การคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ เป็นอัตราคงที่ตามวิธีเส้นตรง (Straight-line) โดยสมมติฐานค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายแบ่งออกเป็น 1) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อสร้างเสร็จก่อนช่วงดำเนินงาน และ 2) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ที่เกิดจากการซ่อมบำรุงระหว่างการดำเนินงาน

(1) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อสร้างเสร็จก่อนช่วงเริ่มดำเนินงาน จะถูกคำนวณตามอายุการใช้งานของสินทรัพย์แต่ละประเภท โดยคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนค่าเสื่อมราคา (Gross PPE) ของสินทรัพย์ในแต่ละปี หารด้วยอายุการใช้งานของสินทรัพย์ประเภทนั้นๆ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอายุการใช้งานตามนโยบายทางบัญชีของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) ประกอบการประมานการ เพื่อตัดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละประเภท

(2) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายหรับสินทรัพย์ใหม่จากแผนการซ่อมบำรุงรักษา (Maintenance CapEx) ในอนาคตของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอายุการใช้งานตามนโยบายทางบัญชีของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) โดยอ้างอิงอายุการใช้งานค่ากลางจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ ปี 2566 ประกอบการประมาณการ เพื่อตัดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์แต่ละประเภท

รายละเอียดการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสามารถสรุปได้ดังนี้

สินทรัพย์	อายุการใช้งาน (ปี)[1/]
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	15
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	15
บ่อน้ำ และกรงสัตว์	10
เครื่องจักร และอุปกรณ์	7
อุปกรณ์ตกแต่งสำนักงาน	7
ยานพาหนะ	7
อุปกรณ์สำหรับเครื่องเล่น	7
สัตว์	10
ค่าออกแบบ ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน และใบอนุญาต	15
ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่นๆ[2/]	15

หมายเหตุ: 1/ ประมาณการอายุการใช้งานตามนโยบายทางบัญชีของโครงการฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อ้างอิงข้อมูลจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ ปี 2566 ของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) ประกอบการประมาณการ หากรายการใดไม่ได้ปรากฏอยู่ในงบการเงินของบริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะกำหนดอายุการใช้งานไม่เกิน 15 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาในการประเมินมูลค่าโครงการฯ

หมายเหตุ: 2/ ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และเงินสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ถูกจัดสรรเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการลงทุนโดยจัดสรรค่าใช้จ่ายในการลงทุนในแต่ละปีอ้างอิงตามแผนพัฒนาโครงการฯ ของบริษัทฯ เพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจากความไม่แน่นอนของต้นทุนโครงการฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่อาจเพิ่มขึ้นจากปัจจัยภายนอก เช่น การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนวัสดุหรือแรงงาน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงทางการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพ และลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณากำหนดอายุการให้ประโยชน์เท่ากับ 15 ปี ซึ่งสอดคล้องกับอายุการให้ประโยชน์ของอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร เนื่องจากต้นทุนของรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนใหญ่ในค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการฯ ดังนั้น การใช้ระยะเวลาในตัดค่าเสื่อมราคาที่ 15 ปีจะช่วยให้การจัดสรรต้นทุนสะท้อนถึงโครงสร้างต้นทุนที่แท้จริงของโครงการฯ

6. อัตราคิดลด (Discount Rate)

ในการกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ WACC ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยของ Ke กับ Kd ปรับด้วยผลประโยชน์ทางภาษีจากการจ่ายดอกเบี้ย ถ่วงน้ำหนักด้วย We และ Wd โดยมีสูตรการคำนวณดังต่อไปนี้

<u>การคำนวณหา WACC</u>

WACC	=	Ke x We + Kd x (1 – t) x Wd

โดยที่

Ke	=	อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 8.71
Kd	=	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 6.91[64]
T	=	ภาษีเงินได้นิติบุคคลซึ่งกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 20.00
We	=	ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 82.53
Wd	=	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 17.47

การคำนวณ We และ Wd ได้สะท้อนถึงจำนวนการกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนจากกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดจำนวน 400.00 ล้านบาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4.7 การชี้แจงข้อมูลส่วนที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2567 1. สมมติฐานแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน) และส่วนที่เหลืออยู่ภายใต้สมมติฐานว่ามีแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือรายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ ซึ่งสะท้อนส่วนของทุน (We)

<u>การคำนวณหา Ke</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณหา Ke ของโครงการฯ โดยอ้างอิงข้อมูล Ke จากบริษัทฯ เนื่องจากโครงการ เพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการในประเทศไทย ยังไม่มีบริษัทใดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่สามารถใช้เป็นคู่เปรียบเทียบได้ ที่ปรึกษาทางการเงิสอิระจึงได้เลือกใช้ Ke ของบริษัทแม่ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจการก่อสร้าง โดยการอ้างอิงจากบริษัทแม่จะช่วยให้การประเมินค่า Ke เป็นไปอย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับลักษณะธุรกิจของโครงการ ทำให้การใช้ Ke ของบริษัทแม่เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินค่า Ke ของโครงการในกรณีนี้ เพื่อสะท้อนต้นทุนส่วนของทุนของบริษัทฯ ที่ใช้ในการเข้าทำ

Ke	=	Rf + β x (Rm – Rf)

โดยที่

Risk Free Rate (Rf)	อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลระยะยาวอายุ 15 ปี ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567 มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.69 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้พันธบัตรรัฐบาลระยะยาวอายุ 15 ปี เนื่องจากสะท้อนถึงวงจรธุรกิจ (Business Cycle) โดยเป็นช่วงระยะเวลาที่คาดว่าครอบคลุมเหตุการณ์สำคัญต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งธุรกิจจะเข้าสู่ระยะเวลาอิ่มตัว (Maturity Stage)

[64] สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เท่ากับร้อยละ 6.91 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

Market Return (Rm) อ้างอิงข้อมูลจากผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET Total Return Index: SET TRI Index) ย้อนหลัง 15 ปี (ตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2552 – วันที่ 28 ตุลาคม 2567) มีค่าเท่ากับร้อยละ 8.53

Levered Beta (β) Leveraged Beta ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกับบริษัทฯ หรือมีรายได้จากการประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นหลัก และเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทย เฉลี่ยย้อนหลัง 15 ปี (ข้อมูลจาก Bloomberg Terminal) เพื่อใช้ในการคำนวณอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Ke) มีค่าเท่ากับ 1.03 โดยอ้างอิงจาก SRICHA CIVIL และ CNT โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้บริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันเนื่องจากต้องการลดผลกระทบจากโครงสร้างทางการเงินที่แตกต่างและราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีการพิจารณา Levered Beta และโครงสร้างทางการเงินของแต่ละบริษัท โดยปรับปรุงให้เป็น Unlevered Beta ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้ Unlevered Beta = Bl / (1+(1-t)(D/E)) หลังจากคำนวณ Unlevered Beta ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการปรับปรุงให้เป็น Adjusted Beta (ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้ Adjusted Beta = Unlevered Beta x (2/3) + (1/3)) ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ตารางสมมติฐาน Beta

บริษัท	15Y Beta (เท่า)	IBD/E (เท่า)	Tax (ร้อยละ)	Unlevered Beta[1/] (เท่า)	Adjusted Beta[2/] (เท่า)
SRICHA	0.95	0.01	23.12	0.94	0.96
CIVIL	0.86	1.20	19.05	0.44	0.63
CNT	0.98	0.67	21.01	0.64	0.76
ค่ามัธยฐาน					**0.76**

หมายเหตุ: 1/ Unlevered Beta เป็นการคำนวณเพื่อลดผลกระทบจากโครงสร้างทางการเงินที่แตกต่างกันของแต่ละบริษัท

2/ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับ Unlevered Beta เป็น Adjusted Beta เนื่องจาก Adjusted Beta มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุงค่า Beta ของบริษัทในกลุ่มที่มีลักษณะธุรกิจเกี่ยวข้องกับผู้บริโภค พฤติกรรมการบริโภค เนื่องจากบริษัทในกลุ่มดังกล่าวจะมีความผันผวนของค่า Beta สูงตามทฤษฎีวงจรธุรกิจ (Business Cycle) ให้มีความผันผวนน้อยลง (Normalization) เพื่อจะสะท้อนค่า Beta ให้เป็นไปตาม Beta ของสภาวะตลาดอิ่มตัว (Market Saturation) ที่จะมีค่า Beta เท่ากับ 1.00

โดยค่ามัธยฐานของ Adjusted Beta ของบริษัทเทียบเคียงมีค่าเท่ากับ 0.76 เนื่องจากบริษัทฯ มีสัดส่วนหนี้สินส่วนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุง Adjusted Beta เป็น Levered Beta เพื่อสะท้อนโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ (ซึ่งมีสูตรคำนวณดังนี้ Levered Beta = 0.76 x (1+(1 - 20%) x (44.70%)) มีค่าเท่ากับ 1.03

ดังนั้น

Ke = 2.69% + [1.03 x (8.53% – 2.69%)] = 8.71%

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ WACC ตามโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 8.16 อันมีรายละเอียดดังนี้

WACC = (8.71% x 82.53%) + [6.91% x (1.00 – 20.00%) x 17.47%]

= 8.16%

มูลค่าโครงการฯ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สรุปการประมาณการทางการเงินของโครงการฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้.

ตารางการประมาณการทางการเงินของโครงการฯ

หน่วย: ล้านบาท

	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F
EBIT x (1– Tax Rate)	-	-	-	254.67	271.71	314.02	309.48	330.41	323.99	343.19	347.36	342.16	363.14	362.81	386.06	381.53	402.12	397.92
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	-	-	-	3.74	(0.58)	0.76	(0.64)	0.73	(0.77)	0.59	0.12	(0.74)	0.68	(0.34)	0.80	(0.72)	0.64	(0.70)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	-	-	-	70.66	76.23	82.37	89.14	96.62	104.88	114.03	107.16	113.78	120.65	120.95	126.99	132.93	138.67	144.05
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	-	-	-	329.07	347.35	397.14	397.97	427.76	428.11	457.81	454.64	455.20	484.46	483.42	513.86	513.74	541.43	541.27
เงินลงทุน	1,733.23	319.39	237.37	-	62.16	67.73	73.87	80.65	88.12	96.39	105.53	99.53	106.15	113.02	114.10	120.13	126.08	131.81
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(1,733.23)	(319.39)	(237.37)	-	(62.16)	(67.73)	(73.87)	(80.65)	(88.12)	(96.39)	(105.53)	(99.53)	(106.15)	(113.02)	(114.10)	(120.13)	(126.08)	(131.81)
กระแสเงินสดอิสระสุทธิ	(1,733.23)	(319.39)	(237.37)	329.07	285.19	329.41	324.10	347.11	339.98	361.42	349.11	355.67	378.31	370.40	399.76	393.61	415.36	409.46
อัตราคิดลด (Discount Factor)	0.92	0.85	0.79	0.73	0.68	0.62	0.58	0.53	0.49	0.46	0.42	0.39	0.36	0.33	0.31	0.29	0.26	0.24
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	(1,602.51)	(273.03)	(187.61)	240.47	192.69	205.77	187.19	185.36	167.86	164.98	147.34	138.79	136.49	123.56	123.29	112.24	109.51	99.81
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,782.55
มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าสุดท้าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,653.34

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เนื่องจากมีความเชื่อว่าธุรกิจจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องภายหลังระยะเวลาการประมาณการ ทั้งนี้ การประมาณการภายหลังระยะเวลา 15 ปี อาจทำได้ยาก เนื่องจากการดำเนินธุรกิจอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสภาพเศรษฐกิจที่เติบโตและแผนธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงตามแนวโน้มของเทคโนโลยี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้นำมูลค่าปัจจุบันสุดท้ายมาใช้ประกอบการหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดแต่ละปีเพื่อสะท้อนมูลค่าธุรกิจที่มีการดำเนินกิจการต่อไปอย่างต่อเนื่องหลังจากระยะเวลาการประมาณการ โดยมูลค่าสุดท้ายคือมูลค่ากระแสเงินสดภายหลังจากระยะเวลาประมาณการ โดยมีสูตรคำนวณดังต่อไปนี้

ตารางการคำนวณมูลค่าสุดท้าย

มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	=	FCFF x (1 + G) / (WACC – G) = 6,782.55 ล้านบาท[1/]
Normalized FCFF	=	มูลค่ากระแสเงินสดในปี 2585 เท่ากับ 1,925.54 ล้านบาท[2/]
G – อัตราการเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate)	=	อัตราการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดต่อปี อย่างต่อเนื่องไปตลอด (Going Concern Basis) กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยกรอบเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อทั่วไป
WACC	=	อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินลงทุน เท่ากับร้อยละ 8.16

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าสุดท้ายของโครงการคำนวณจากกระแสเงินสดในปีสุดท้ายของการประมาณการ อัตราการเติบโตระยะยาว และต้นทุนเงินลงทุนเฉลี่ย
2/ กระแสเงินสดอิสระสำหรับกิจการ (Free Cash Flow to Firm: FCFF) ที่ปรับปรุงให้เป็นปกติ คำนวณจากผลรวมของกระแสเงินสดในแต่ละปีตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยคิดลดด้วยอัตราคิดลด (Discount factor) ในแต่ละปี

ตารางการคำนวณมูลค่าของโครงการฯ

	หน่วย	วันที่ 28 ตุลาคม 2567
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการฯ ตั้งแต่ปี 2568 – 2585[1/]	ล้านบาท	272.20
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการฯ ณ ปีสุดท้าย	ล้านบาท	1,653.34
มูลค่ากิจการของโครงการฯ (Project Value)	ล้านบาท	**1,925.54**

หมายเหตุ : 1/ คำนวณกระแสเงินสดนับจากวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

มูลค่ากิจการของโครงการฯ (Project Value) ที่คำนวณโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ในกรณีฐานเท่ากับ 1,925.54 ล้านบาท

<u>การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าของโครงการฯ</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของ (1) จำนวนผู้เข้าชม (Visitor) และ (2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure) โดยเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 10.00 ในทั้งสองปัจจัยดังกล่าว เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการประเมินมูลค่าโครงการฯ โดยช่วงเปลี่ยนแปลง +/– ร้อยละ 10.00 เพียงพอในการครอบคลุมความอ่อนไหวในปัจจัยที่สำคัญของสมมติฐานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในขณะที่ทำการประเมิน เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ เศรษฐกิจประเทศไทย และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งช่วงเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นช่วงความอ่อนไหวที่มีความเป็นไปได้ และจะช่วยให้ผู้ลงทุนหรือผู้มีส่วนได้เสียสามารถประเมินผลกระทบในกรณีที่โครงการฯ มีผลการดำเนินงานสูงกว่าหรือต่ำกว่าสมมติฐานที่ตั้งไว้ อันสามารถสรุปสมมติฐานได้ ดังต่อไปนี้

ตารางสมมติฐานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง	ช่วงเปลี่ยนแปลง
จำนวนผู้เข้าชม (Visitor)	+/– 10.00%
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure)	+/–10.00%

จากสมมติฐานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวดังกล่าว จะได้ผลสรุปการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ โดยสรุปดังนี้

ตารางผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value) ของโครงการฯ

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง		จำนวนผู้เข้าชม (Visitor)				
		-10.00%	-5.00%	กรณีฐาน	+5.00%	+10.00%
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure)	-10.00%	1,540.52	1,383.17	1,225.81	1,068.45	911.10
	-5.00%	1,890.39	1,733.03	1,575.68	1,418.32	1,260.96
	กรณีฐาน	2,240.26	2,082.90	1,925.54	1,768.19	1,610.83
	+5.00%	2,590.12	2,432.77	2,275.41	2,118.05	1,960.70
	+10.00%	2,939.99	2,782.63	2,625.28	2,467.92	2,310.56

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return - Project IRR) ของโครงการฯ

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง		จำนวนผู้เข้าชม (Visitor)				
		-10.00%	-5.00%	กรณีฐาน	+5.00%	+10.00%
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure)	-10.00%	14.12%	13.37%	12.67%	12.01%	11.38%
	-5.00%	15.19%	14.44%	13.74%	13.07%	12.43%
	กรณีฐาน	16.21%	15.45%	14.73%	14.06%	13.42%
	+5.00%	17.17%	16.40%	15.68%	14.99%	14.35%
	+10.00%	18.08%	17.30%	16.57%	15.88%	15.23%

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ของโครงการฯ

ปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง		จำนวนผู้เข้าชม (Visitor)				
		-10.00%	-5.00%	กรณีฐาน	+5.00%	+10.00%
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure)	-10.00%	11	11	12	12	13
	-5.00%	10	11	11	11	12
	กรณีฐาน	10	10	10	11	11
	+5.00%	9	10	10	10	11
	+10.00%	9	9	9	10	10

ที่มา: ประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: ในการคำนวณระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) สำหรับโครงการฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนึงถึงช่วงระยะเวลาในการก่อสร้าง โดยเริ่มนับระยะเวลาคืนทุนตั้งแต่เริ่มต้นการลงทุนในโครงการจนถึงจุดที่โครงการฯ สามารถสร้างกระแสเงินสดซึ่งครอบคลุมกระแสเงินสดในช่วงเวลาการลงทุนจากการดำเนินงานจริง

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของ (1) จำนวนผู้เข้าชม (Visitor) และ (2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure) ข้างต้น พบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value) และอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return - Project IRR) แสดงรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปผลการวิเคราะห์ผลตอบแทนของโครงการฯ

วิธีประเมินความคุ้มค่าของโครงการฯ	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value)	911.10 – 2,939.99 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return - Project IRR)	ร้อยละ 11.38 – 18.08
ระยะเวลาคืนทุน	9 – 13 ปี

ที่มา: การประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากตารางข้างต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เนื่องจากมีความเชื่อว่าโครงการฯ จะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องภายหลังระยะเวลาการประมาณการ และเมื่อวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของ (1) จำนวนผู้เข้าชม (Visitor) และ (2) ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital expenditure) โดยเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 10.00 ในทั้งสองปัจจัยดังกล่าว เพื่อสะท้อนปัจจัยที่สำคัญของสมมติฐานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในขณะที่ทำการประเมิน เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ เศรษฐกิจประเทศไทย และปัจจัยอื่น ๆ พบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value) อยู่ระหว่าง 911.10 – 2,939.99 ล้านบาท และผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return - Project IRR) อยู่ระหว่างร้อยละ 11.38 – 18.08 และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) อยู่ระหว่าง 9 – 13 ปี ตลอดระยะเวลาดำเนินการของโครงการต่อเนื่องไปซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพื่อใช้ดำเนินธุรกิจในอนาคตต่อ

9. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ (1) รายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน (2) รายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวโยงกัน และ (3) การขอ Whitewash ดังนี้

<u>รายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน</u>

เมื่อพิจารณาภาพรวมการเข้าทำรายการ EBT ที่ได้กล่าวมาในบทข้างต้น พบว่า การเข้าทำรายการ EBT **มีความสมเหตุสมผล**และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการที่บริษัทฯ มีความประสงค์ในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ เนื่องจากภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ ซึ่งการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ จากทำเลที่ตั้ง และมีโอกาสที่มูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และอยู่ติดทางหลวงหมายเลข 331 มากกว่า 700 เมตร โดยที่ดินติดถนนทั้ง 4 ด้าน บริษัทฯ จะสามารถรับรู้มูลค่าตามบัญชีของที่ดินดังกล่าวที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมไปยังส่วนของเจ้าของภายใต้หัวข้อส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ได้จำนวน 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 ทั้งนี้ พื้นที่โดยรอบที่ดินบ้านไร่เป็นที่ดินของบุคคลอื่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในบางพื้นที่ ซึ่งมิได้เป็นที่ดินของบ้านไร่อยู่แต่เดิม ซึ่งบริษัทฯ ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินโดยรอบ เนื่องจากอาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการเจรจากับบุคคลภายนอก และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าซื้อที่ดินแต่ละผืน นอกจากนี้ ที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาเพื่อพัฒนาโครงการฯ มีทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่ไม่ใช่ของบ้านไร่อยู่บริเวณกึ่งกลางของโครงการฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ มิได้มีความตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์บนที่ดิน #1 และที่ดิน #2 แต่อย่างใด ตามข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับทราบมาตั้งแต่เริ่มแรกในการเข้าสอบทานและสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยนายสดาวุธได้แจ้งความประสงค์อย่างชัดเจนตั้งแต่แรกว่า ไม่ต้องการขายที่ดิน #1 และสิ่งปลูกสร้างในลักษณะของบ้านพักตากอากาศ ไปพร้อมกับบ้านไร่ ซึ่งบ้านไร่ได้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินดังกล่าว ซึ่งสภาพปัจจุบันของภาระจำยอมเป็นถนนทางเข้าออกที่ดิน #1 (ถนนลาดยางมะตอย) อยู่ก่อนแล้ว โดยบริษัทฯ มิได้เสียประโยชน์ และ/หรือมีภาระอื่นใดในการให้ภาระจำยอมดังกล่าวเพิ่มขึ้น หากแต่การให้ภาระจำยอมบนที่ดินดังกล่าว เป็นไปตามข้อกฎหมายที่บ้านไร่ จะต้องให้ภาระจำยอมแก่ที่ดิน #1 ซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่สาธารณะ เพื่อหลีกเลี่ยงข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง

นอกจากนี้ ที่ดิน #2 ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งแต่เดิมมิใช่ที่ดินในโฉนดของบ้านไร่อยู่ก่อนแล้ว และไม่ได้เกี่ยวข้องกับบ้านไร่และบริษัทฯ โดยบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ได้ซื้อที่ดินดังกล่าวเข้ามาเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้เริ่มเจรจากับบ้านไร่มาตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2566 ซึ่งบริษัทฯ มิได้มีความตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์บนที่ดิน #2 แต่อย่างใด เนื่องจากลักษณะของที่ดิน #2 ที่เป็นหลุมลึกขนาดใหญ่ประมาณ 8 - 10 เมตร เกือบเต็มเนื้อที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ (เมื่อเปรียบเทียบกับระดับที่ดินโดยรอบ โดยบริษัทฯ สันนิษฐานว่าเจ้าของที่ดินเดิมมีการขุดดินไปขายเป็นจำนวนมาก) หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าว อาจทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์และมีค่าใช้จ่ายในการถมดินสูงขึ้น และก่อให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการใช้ประโยชน์ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้มีการออกแบบแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิก เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถใช้ประโยชน์บนที่ดินที่มีภาระจำยอมเป็นถนนภายในโครงการได้ โดยไม่ได้เกิดความเสียหายหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวม นอกจากนี้ หากเป็นที่ดินของบุคคลอื่น อาจทำให้การเจรจาต่อรองในการใช้ประโยชน์บนที่ดินโดยรอบที่ดิน #2 ของบ้านไร่เป็นไปอย่างยากลำบาก และอาจถูกก่อให้เกิดความรบกวนในการดำเนินโครงการฯ ในอนาคต เมื่อเปรียบเทียบกับการเจรจากับบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินผืนดังกล่าว

ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่าที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ มีความเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่เห็นความจำเป็นในการได้มาซึ่งที่ดิน #1 และที่ดิน #2 แต่อย่างใด

ทั้งนี้การพัฒนาที่ดินเป็นโครงการฯ ไม่เข้าข่ายข้อห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัทฯ จึงสามารถพัฒนาโครงการฯ ซึ่งจะช่วยก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวต่อไป

นอกจากนี้ การดำเนินโครงการฯ เป็นการเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่บริษัทฯ ในฐานะองค์กรที่ประกอบธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา การใช้รถยนต์ EV ในโครงการ และการใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) เป็นต้น รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้ในโครงการที่อาจถือได้ว่าเป็นโครงการเรือธง (Flagship Project) ในภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ เนื่องจากเป็นการบูรณาการเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals – SDGs) เข้ากับสวนเชิงนิเวศได้อย่างลงตัว โดยมีจุดเด่นจากการออกแบบสถาปัตยกรรมอันงดงามและโดดเด่น สร้างสรรค์ให้เป็นภูมิสัญลักษณ์แห่งใหม่ของภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ ซึ่งเหมาะแก่การท่องเที่ยวและการถ่ายภาพ จากการออกแบบอย่างตั้งใจที่มีวัตถุประสงค์โดยเฉพาะ อีกทั้ง ผู้เยี่ยมชมยังสามารถสัมผัสใกล้ชิดกับสัตว์ป่าและพืชพรรณนานาชนิดท่ามกลางบรรยากาศธรรมชาติอันงดงามและร่มรื่น ซึ่งเป็นการผสานองค์ประกอบของสถาปัตยกรรม การอนุรักษ์ธรรมชาติ และการท่องเที่ยวเข้าไว้ในโครงการเดียว ซึ่งหากเปรียบเทียบกับโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โครงการในลักษณะนี้มักมุ่งเน้นเฉพาะด้านสันทนาการและการท่องเที่ยว โดยมิได้ให้ความสำคัญกับองค์ประกอบด้านการศึกษาและคุณภาพ ซึ่งจากการศึกษาวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบพบว่า ในภูมิภาคเอเชียอาคเนย์ ใต้ยังไม่มีโครงการในลักษณะดังกล่าว โดยโครงการตัวอย่างที่ใกล้เคียงที่สุด ได้แก่ Loro Parque ประเทศสเปน, Pairi Daiza ประเทศเบลเยียม และ Giraffe Manor ประเทศเคนยา ซึ่งยังไม่ครอบคลุมขอบเขตตามวิสัยทัศน์ของโครงการฯ

อีกทั้งโครงการฯ ช่วยพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ในประเทศไทยพร้อมกับพัฒนาเศรษฐกิจให้แก่พื้นที่และชุมชนใกล้เคียง ซึ่งอาจนำมาซึ่งการส่งเสริมกิจกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อม ที่จะช่วยสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างโครงการกับชุมชนในอนาคต และจะช่วยดึงดูดนักลงทุนที่สนใจในธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม (ESG) และเป็นการสร้างภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นที่ดี ซึ่งจะส่งผลกระทบในเชิงบวกแก่ธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะใช้เงินในการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท โดยอาจมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ซึ่งจะกู้ยืมเงินเพียงเท่าที่จำเป็นควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพื่อมิให้ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวสำหรับแหล่งเงินทุนส่วนที่เหลือ อันอาจรวมถึงการระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือรายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ เป็นต้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น โดยไม่เป็นการเพิ่มภาระให้แก่บริษัทฯ ในการรับภาระหนี้สินและดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนภายนอก

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถหาเงินทุนได้ครบถ้วนทั้งจำนวน 890,000,000 บาท เพื่อพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ โดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการมิให้เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท และจะรายงานความคืบหน้าในการใช้เงินพัฒนาโครงการให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาส และ/หรือประจำปี

<u>ข้อดี</u>

1) การลงทุนในโครงการฯ เป็นการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายซึ่งเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากการดำเนินโครงการฯ มีรอบรับรู้รายได้ที่สั้นจากการรับรู้รายได้หลักจากการขายตั๋วเข้าชม มีลูกหนี้การค้าน้อย ทำให้วงจรเงินสดสั้นลง ซึ่งจะส่งผลให้ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจหลักก่อสร้างของบริษัทฯ และมีการสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง (Recurring revenue)

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

3) บริษัทฯ เข้าลงทุนในโครงการฯ ที่มีความคุ้มค่า เนื่องจากโครงการฯ มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value) อยู่ระหว่าง 911.10 – 2,939.99 ล้านบาท และผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return - Project IRR) อยู่ระหว่างร้อยละ 11.38 – 18.08 โดยพิจารณามูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ภายใต้สมมติฐานว่าโครงการจะดำเนินต่อเนื่องไปเกินกว่าระยะเวลาประมาณการ ซึ่งมากกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการฯ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.16 ทั้งนี้ โครงการฯ มีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) อยู่ระหว่าง 9 – 13 ปี (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 8 ความคุ้มค่าของโครงการฯ) ซึ่งบริษัทฯ จะมีผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการฯ อันจะช่วยให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น มีกระแสเงินสดเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงชำระหนี้เงินกู้ยืม ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

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

5) โครงการฯ มีโอกาสที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จากมาตรการการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ ในการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Eastern Economic Corridor - EEC) ในกลุ่มด้านกิจการด้านการท่องเที่ยว ซึ่งบริษัทฯ อาจสามารถขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษี เช่น การยกเว้นหรือการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล รวมถึงภาษีนำเข้าสำหรับอุปกรณ์ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ ที่จะช่วยลดภาระต้นทุน ค่าใช้จ่ายของโครงการ ทำให้สามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้จ่ายในส่วนอื่นๆ ได้มากขึ้น

6) การมีความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเข้าทำรายการ EBT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันมากกว่าการเจรจาตกลงกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้กระบวนการและระยะเวลาในการตรวจสอบข้อมูลของสินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการที่ยาวนานกว่า

7) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลดีในระยะยาวต่อบริษัทฯ โดยนายสดาวุธ จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรมและการบริการ ร้านอาหาร ที่ตอบโจทย์ต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่าง จะนำมาซึ่งความรู้และทักษะในการบริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ

<u>ข้อเสีย</u>

1) การเพิ่มภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการฯ เป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 890,000,000 บาท บริษัทฯ จึงต้องหาเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อนำมาสนับสนุนโครงการให้สำเร็จตามแผนที่กำหนดไว้ การจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมอาจมีความซับซ้อนของกระบวนการซึ่งใช้เวลาในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

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

<u>ความเสี่ยง</u>

1) ความเสี่ยงที่เงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP จะไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดความล่าช้า โดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ มีดังนี้

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ :

1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT การเพิ่มทุนจดทะเบียน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง และการขอ Whitewash ตามกฎและระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่โฮลดิ้งมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP

3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบ้านไร่มีมติอนุมัติการโอนหุ้นสามัญในบ้านไร่ให้แก่บริษัทฯ

4) บ้านไร่โฮลดิ้งได้รับอนุมัติ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ต.

5) ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการ EBT

ทั้งนี้ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาจะเจรจาและตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี เงื่อนไขดังกล่าวจะไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP และหากเงื่อนไขดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจะรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบต่อไป

เงื่อนไขอื่น ๆ ที่สำคัญ

บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT

หากบริษัทฯ บ้านไร่โฮลดิ้ง และบ้านไร่ ไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังข้างต้น ให้สำเร็จได้ หรือดำเนินการล่าช้าออกไป จะทำให้การเข้ารายการ EBT และ PP ของบริษัทฯ มีความล่าช้า และ/หรือไม่เกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ จะไม่สามารถนำที่ดินดังกล่าวเพื่อพัฒนาเป็นโครงการฯ และไม่ได้รับผลตอบแทนจากโครงการฯ ได้ตามที่ประมาณการไว้

2) ความเสี่ยงจากผลตอบแทนจากโครงการฯ ไม่เป็นไปตามคาดหวัง จากการคาดการณ์รายได้และผลตอบแทนของโครงการฯ อาจมีปัจจัยที่แตกต่างออกไปจากประมาณการของบริษัทฯ หรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินการในอนาคต เช่น สถานการณ์ทางการเมือง การชะลอทางเศรษฐกิจ โรคระบาด เป็นต้น ที่อาจส่งผลกระทบทางตรงและทางอ้อมต่อผลการดำเนินงานของโครงการฯ นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่อาจส่งผลต่อความไม่แน่นอนของผลประกอบการ เช่น จำนวนผู้เข้าชมนักท่องเที่ยวน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมการท่องเที่ยว การเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ หรือการขยายตัวของตลาดท่องเที่ยวในภูมิภาคอื่นที่มีสิ่งดึงดูดใหม่ ๆ ที่น่าสนใจ อีกทั้ง การแข่งขันในตลาดการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการฯ ได้

3) ความเสี่ยงจากการสูญเสียโอกาสลงทุนในทรัพย์สินอื่น บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนที่ลดน้อยลงกว่าที่ประมาณการไว้ ดังที่กล่าวในข้างต้น ซึ่งอาจจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสจากการลงทุนในสินทรัพย์อื่นที่อาจสร้างผลตอบแทนที่สูงกว่าการเข้าทำรายการ EBT

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

5) ความเสี่ยงจากการต้องพึ่งพิงบุคคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่มีการดำเนินธุรกิจในลักษณะดังกล่าวมาก่อน และจำเป็นต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้เฉพาะทางในการบริหารจัดการ ไม่ว่าจะต้องมีความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการแล้ว จะต้องมีความรู้ความเข้าใจในภาพรวมของการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสัตว์ร่วมด้วย ไม่ว่าจะเป็นการดูแล เลี้ยง เพาะพันธุ์สัตว์ ตลอดจนต้องมีความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

6) ความเสี่ยงในการขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจของโครงการไม่สำเร็จ จากกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช โดยบริษัทฯ ต้องดำเนินการต่าง ๆ รวมทั้งรวบรวมเอกสารที่จำเป็นต้องมีประกอบการจัดตั้งและประกอบกิจการสวนสัตว์สาธารณะ เช่น หลักฐานแสดงการมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อดำเนินกิจการสวนสัตว์สาธารณะ โครงการและแผนดำเนินกิจการ และแผนผังของสวนสัตว์โดยโครงการจัดตั้งและประกอบกิจการสวนสัตว์ และแบบแปลนและแผนผังของสวนสัตว์ต้องเป็นไปตามมาตรฐานการจัดการสวนสัตว์ที่กำหนด รวมไปถึงใบอนุญาตอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ เช่น ใบอนุญาตได้ครอบครองสัตว์ป่าคุ้มครอง ใบอนุญาตให้เพาะพันธุ์สัตว์ป่า เป็นต้น เพื่อประกอบขั้นตอนการยื่นใบขออนุญาต และตรวจสอบคุณสมบัติที่สถานที่ตามภูมิลำเนาของผู้ขออนุญาต รวมถึงตรวจสถานที่ขออนุญาต และสัตว์ป่า โดยกรมอุทยานแห่งชาติสัตว์ป่า และพันธุ์พืช จะแจ้งผลการพิจารณาภายใน 40 วัน ดังนั้น หากโครงการไม่ได้รับการอนุมัติใบอนุญาต บริษัทฯ อาจต้องเผชิญกับค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการปรับปรุงและปรับเปลี่ยนโครงการฯ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขจากหน่วยงานที่รับผิดชอบการอนุญาต ซึ่งอาจก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น หรือบริษัทฯ อาจต้องปรับแผนโครงการฯ ในส่วนดังกล่าวที่จะฝ่าฝืนต่อการจัดตั้งและดำเนินกิจการสวนสัตว์ ซึ่งอาจเหลือเพียงกิจกรรมอื่น ๆ ที่บริษัทมีแผนจะดำเนินการเท่านั้น

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

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

9) ความเสี่ยงจากในการจัดหาเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ หากบริษัทฯ ไม่สามารถกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ ควบคู่กับการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย เช่น การระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือรายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ และ/หรือ

หาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ เป็นต้น ได้ เนื่องจากการระดมทุนโดยการการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) อาจมีความไม่แน่นอนของจำนวนเงินทุนที่จะระดมเงินทุนได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นเดิม และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่อาจมีความแน่นอนของจำนวนเงินทุน แต่บริษัทฯ อาจใช้ระยะเวลาและขั้นตอนเพื่อเจรจาตกลงกับนักลงทุนที่มีศักยภาพทางการเงินที่แข็งแกร่งเพียงพอในการระดมทุนดังกล่าว ดังนั้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาเงินทุนในการพัฒนาโครงการได้เพียงพอ จะทำให้บริษัทฯ ไม่ได้รับผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการฯ และ/หรือบริษัทฯ จะมีเพียงที่ดินเปล่าเพื่อขายเท่านั้น

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

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

11) ความเสี่ยงที่อาจเกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) จากการเพิ่มทุนในอนาคต หากในอนาคตบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ ในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่ใช่การออกหุ้นเพิ่มทุน เช่น การใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือการใช้รายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ ได้อย่างเพียงพอ อาจส่งผลให้บริษัทฯ ต้องระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จะไม่ส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control dilution) ที่ผู้ถือหุ้นมีการใช้สิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ ระดมทุนผ่านการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ภายหลังการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการเพิ่มทุนบางส่วนทั้งจำนวนสำหรับส่วนต่างที่เหลือจำนวน 490,000,000 บาท เพื่อสะท้อนผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) สูงสุดที่เป็นไปได้ เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบสูงสุดจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) เท่ากับร้อยละ 56.64

12) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น หากรายการนี้ถูกพิจารณาเข้าข่ายเป็น Backdoor Listing ซึ่งบริษัทฯ จะมีหน้าที่ในการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด และต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการเสมือนเป็นการพิจารณาคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่จากสำนักงาน 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 บ้านไร่โฮลดิ้ง ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 ซึ่งยังมิได้มีผลการดำเนินงาน ส่งผลให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่จะไม่ถูกพิจารณารับเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยหากบริษัทฯ ไม่

สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ และ/หรือไม่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจพิจารณาขึ้นเครื่องหมาย SP และอาจนำไปสู่การเพิกถอนได้หากถูกขึ้นเครื่องหมาย SP ต่อเนื่องกันเป็นระยะเวลาเกินกว่า 2 ปี ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต้องถือหุ้นที่ไม่มีสภาพคล่องจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในอนาคต อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการมิให้เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท บาท อย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันไม่ให้เข้าข่ายเป็น Backdoor Listing และจะรายงานความคืบหน้าในการใช้เงินพัฒนาโครงการให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาส และ/หรือประจำปี

ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไข

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT จะเป็นหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ มีมูลค่าทางบัญชีประมาณ 282,529,989 บาท ทั้งนี้ บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์ม และถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง ซึ่งมีราคาประเมินทรัพย์สินเท่ากับ 1,875,780,480.00 บาท และ 1,900,864,550.00 บาท ซึ่งประเมินโดย LYNN PHILLIPS และ TAP ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ โดยเมื่อเปรียบเทียบกับค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท

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

1) มูลค่ายุติธรรมส่วนของผู้ถือหุ้นบ้านไร่หลังปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีซึ่งอยู่ในช่วง 1,888,235,587.32 - 1,913,319,647.28 บาท สูงกว่าค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท เท่ากับ 488,235,587.61 – 513,319,647.57 บาท คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium) ร้อยละ 63.33 – 65.13

2) มูลค่าของสินทรัพย์ที่ดินที่ได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT สูงกว่าค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท เท่ากับ 475,780,480.29 – 500,864,550.29 บาท คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium) ร้อยละ 33.98 - 35.78

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

1) ราคาดังกล่าวสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 – 0.09 บาทต่อหุ้น คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium)[65] ร้อยละ 128.44 – 225.28

2) ราคาดังกล่าวไม่ต่ำกว่าราคาตลาดซึ่งเท่ากับ 0.13[66] บาทต่อหุ้น (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567)

3) ราคาดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด

[65] โปรดดูเชิงอรรถ 20
[66] โปรดดูเชิงอรรถ 4

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

<u>รายการ PP ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวโยงกัน</u>

เมื่อพิจารณาภาพรวมการเข้าทำรายการ PP พบว่า การเข้าทำรายการ PP **<u>มีความสมเหตุสมผล</u>**และเป็นประโยชน์แก่ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการการเข้าทำรายการ PP เพื่อชำระค่าตอบแทนสำหรับการโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง โดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) โดยเมื่อรายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะเข้ารับโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง ซึ่งได้แก่ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้ง อย่างไรก็ดี บ้านไร่โฮลดิ้งมีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่บริษัทฯ มีเพียงแค่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่หุ้นสามัญจำนวน 4,676,068 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของหุ้นทั้งหมดในบ้านไร่ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของบ้านไร่โฮลดิ้งจะต้องตกลงชดใช้รับผิดให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำรายการ EBT โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบ้านไร่โฮลดิ้งและบ้านไร่ โดยที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และตรวจสอบสถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของบ้านไร่ โดยที่ปรึกษาทางภาษีของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ทั้งนี้ บ้านไร่ประกอบธุรกิจสวนยางพาราและปาล์มและถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปรือ อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี ที่บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินดังกล่าวและพัฒนาเป็นโครงการฯ ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน)

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

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายการ PP ให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยไม่ใช่การระดมทุนผ่านการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาและมีความไม่แน่นอนของแหล่งเงินทุน ในทางกลับกัน การเข้าทำรายการ PP จะช่วยลดภาระของผู้ถือหุ้นเดิมโดยไม่ต้องอาศัยแหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อนำมาชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำรายการดังกล่าว หรือการกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน จะทำให้บริษัทฯ มีภาระในการกู้ยืมมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาโครงการฯ บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินและ/หรือบุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท ซึ่งจะก่อให้เกิดภาระหนี้บางส่วน อีกทั้ง ผู้ถือหุ้นเดิมจะได้รับผลกระทบด้านการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution) ภายหลังการเข้าทำรายการ PP ร้อยละ 49.18 อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP ภายในระยะเวลาอันสั้น และมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ อีกทั้ง การเข้าทำรายการ PP ทำให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการดำเนินโครงการฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้ที่มั่นคงและยั่งยืนทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

<u>ข้อดี</u>

1) บริษัทฯ ได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้งโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด และไม่มีภาระหนี้สินและดอกเบี้ยในการเข้าทำรายการ PP จากการที่บริษัทฯ จะออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.18 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ โดยกำหนดราคา

เสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท เพื่อชำระค่าตอบแทนสำหรับการโอนกิจการทั้งหมดของบ้านไร่โฮลดิ้งแทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind)

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

3) บริษัทฯ ได้มาซึ่งบุคลากรที่มีศักยภาพทางการเงินภายหลังการเข้าทำรายการ เนื่องจากภายหลังการเข้าทำรายการ PP นายทรงชัย จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10.52 ซึ่งเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพทางการเงิน หากบริษัท ฯ ต้องการเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนให้ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนในอนาคต เพื่อลงทุนในโครงการอื่น หรือมีความต้องการแหล่งเงินทุนเพื่อบริหารจัดการภายใน บริษัทฯ มีโอกาสที่อาจกระทำการเพิ่มทุนได้ง่ายกว่า และมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ เมื่อเปรียบเทียบกับการให้นักลงทุนรายอื่นเข้าถือหุ้นของบริษัทฯ

4) การมีความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเข้าทำรายการ PP กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันมากกว่าการเจรจาตกลงกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้กระบวนการและระยะเวลาในการตรวจสอบข้อมูลของบุคคลในวงจำกัด สินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการที่ยาวนานกว่า

<u>ข้อเสีย</u>

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

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

<u>ความเสี่ยง</u>

1) ความเสี่ยงจากการดำเนินการต่าง ๆ ตามแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏข้างต้นตามความเสี่ยงของรายการ EBT ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน)

2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ลงทุนตัดสินใจขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายหลังการเสนอขายหุ้น PP เนื่องจากผู้ลงทุนอาจมีการขายหุ้นหรือโอนเปลี่ยนมือได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลให้ส่วนได้เสียผลประโยชน์ในบริษัทฯ ของผู้ลงทุนเปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม แม้ว่าหากผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้แก่ นายสดาวุธ นางสาวหลุยส์ และนายทรงชัย ภายหลังการเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ ประสงค์จะขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกไปบางส่วน จะไม่กระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการดำเนินโครงการฯ เนื่องจากบริษัทฯ มิได้พึ่งพิงความเชี่ยวชาญของบุคคลดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้

บริษัทฯ ได้มีการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญในการดำเนินโครงการฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในด้านการบริหารจัดการให้โครงการดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาข้อตกลง ทั้งนี้ ความรู้และความเชี่ยวชาญของนายสดาวุธ จะเป็นประโยชน์ต่อโครงการฯ ในการให้คำแนะนำธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรมและการบริการ ร้านอาหาร ที่ตอบโจทย์ต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้เป็นอย่าง จะนำมาซึ่งความรู้และทักษะในการบริหารจัดการโครงการฯ อย่างมีประสิทธิภาพเท่านั้น

<u>ความเหมาะสมของราคาการเสนอขายหุ้น PP และ/หรือราคาหลักทรัพย์ออกใหม่ที่บริษัทฯ จะเสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน</u>

จากการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ ด้วยวิธีต่าง ๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าที่มีความเหมาะสม (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 7.2 ความเหมาะสมด้านราคาของค่าตอบแทน – หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่พิจารณารวมผลการดำเนินการของโครงการที่บริษัทฯ เข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เพื่อลงทุนในโครงการฯ ในการประมาณการ ซึ่งจะได้มูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ อยู่ในช่วงระหว่าง 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุนที่ 0.13 บาทต่อหุ้น พบว่าราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุน **<u>มีความเหมาะสม</u>**และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังนี้

1) ราคาดังกล่าวสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของราคาหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 0.04 – 0.06 บาทต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 – 0.09 บาทต่อหุ้น คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium)[67] ร้อยละ 128.44 – 225.28

2) ราคาดังกล่าวไม่ต่ำกว่าราคาตลาดซึ่งเท่ากับ 0.1268 บาทต่อหุ้น (ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT รายการ PP และการขอ Whitewash และให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 25 ตุลาคม 2567)

3) ราคาดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด

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

<u>ความเหมาะสมของเงื่อนไขการเสนอขายหุ้น PP</u>

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

[67] โปรดดูเชิงอรรถ 20
[68] โปรดดูเชิงอรรถ 4

<u>การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash)</u>

<u>ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน</u>

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

<u>สิทธิออกเสียงทั้งหมดที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคต โดยไม่เกิดหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า บ้านไร่โฮลดิ้งในฐานะผู้ขอผ่อนผันจะเป็นผู้ถือหุ้นที่สามารถควบคุมอำนาจการบริหารกิจการได้อย่างมีนัยสำคัญ (Majority Control) แต่ผู้ขอผ่อนผันสามารถใช้สิทธิถ่วงดุลในบางเรื่องที่ข้อกฎหมายหรือข้อบังคับของ บริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าทำรายการ EBT บ้านไร่โฮลดิ้ง ในฐานะผู้ขอผ่อนผัน จะต้องเลิกบริษัทและชำระบัญชีเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามประมวลรัษฎากรในส่วนที่เกี่ยวกับการ EBT ดังนั้น ผู้ถือหุ้นของบ้านไร่โฮลดิ้งจะได้รับหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจากบ้านไร่โฮลดิ้งตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ถึงร้อยละ 25.00 ที่ซึ่งผู้ถือหุ้นแต่ละรายยังคงมีสัดส่วนการถือหุ้นมากพอที่จะมีสิทธิคัดค้านมติพิเศษที่ต้องใช้เสียงรวมกันมากกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม (Veto Right)

<u>ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ และต่อกิจการ</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า การเข้าได้มาซึ่งหุ้นสามัญโดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บ้านไร่โฮลดิ้ง แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) นั้น จะนำมาซึ่งผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ร้อยละ 49.18 อย่างไรก็ตาม ไม่ส่งผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ทั้งนี้ สำหรับการลดลงของกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share Dilution) ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ในส่วนผลกระทบต่อกิจการนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เห็นว่า การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) เป็นผลจากการเข้าทำรายการ EBT ซึ่งเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ จากทำเลที่ตั้ง อันจะช่วยก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทฯ ในการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ เมื่อโครงการฯ เปิดดำเนินการในปี 2571 และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในการดำเนินโครงการฯ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี โดยจากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของผลตอบแทนการลงทุนพบว่า อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Project IRR) เท่ากับประมาณร้อยละ 11.38 – 18.08 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 8.16 ดังนั้น หากผลตอบแทนการลงทุนในโครงการเป็นไปตามคาดการณ์ โครงการจะให้ผลตอบแทนที่มีความคุ้มค่าแก่บริษัทฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 6.3 และ 6.4 ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ และผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อกิจการ)

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

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

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่า ได้พิจารณาให้ความเห็นทางการเงินด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด

(นางสาวจิรฐา คุณวัฒนาพร)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

(นายวรวัสส์ วัสสานนท์)

กรรมการผู้จัดการ

10. เอกสารแนบ

10.1 เอกสารแนบ 1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

1) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 60 ซอยประดิษฐ์มนูธรรม 19 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230
ประเภทธุรกิจ	ธุรกิจด้านการลงทุนด้วยการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ โดยมีนโยบายในการกระจายการลงทุนในกลุ่มธุรกิจที่หลากหลาย ซึ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจที่สร้างกระแสเงินสด และสร้างผลตอบแทนในระยะยาว โดยธุรกิจหลักของบริษัท คือ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ ธุรกิจพลังงาน
เลขทะเบียน	0107537002290
เว็บไซต์	http://www.triton.co.th
ทุนจดทะเบียน	1,193,138,003.80 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,112,756,003.80 บาท
พาร์	0.10 บาท
กรรมการ	

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1	พลเอก เลิศรัตน์ รัตนวานิช	ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ
2	พล.ต.อ. วีรพงษ์ ชื่นภักดี	รองประธานกรรมการ
3	นางสาว หลุยส์ เตชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการ
4	นาย ณัฐดนัย อินทรสุขศรี	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
5	นาย อดิพงษ์ ภัทรวิกรม	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
6	พ.ต.อ. กิดานันท์ คมขำ	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
7	พล.ต.ต. อิทธิพล อิทธิสารรณชัย	กรรมการอิสระ
8	นาย ชลัช ชินธรรมมิตร์	กรรมการอิสระ

ที่มา: เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 2567

2) ประวัติความเป็นมาของบริษัทฯ

บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2530 ในชื่อ บริษัท ออนป้า อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ต่อมาวันที่ 21 มิถุนายน 2537 แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนชื่อบริษัท ออนป้า อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) จากนั้นวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2538 บริษัทฯ เข้าจดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วันที่ 28 กรกฎาคม 2543 เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ดิจิตอล ออนป้าอินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) วันที่ 17 พฤษภาคม 2547 เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท บีเอ็นที เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด (มหาชน) วันที่ 26 กันยายน 2549 เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไลฟ์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จนกระทั่งวันที่ 29 ตุลาคม 2558 ที่ผ่านมา เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ถึงปัจจุบัน โดยบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการประกอบธุรกิจใหม่จากเดิมที่เป็นธุรกิจด้านสื่อ (Media) มาเป็นธุรกิจด้านการลงทุน (Holding) เพื่อเป็นการกระจายการลงทุน ในธุรกิจอื่นที่หลากหลาย ทั้งนี้บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าบริษัทฯ จะสามารถเติบโตสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีและสร้างความมั่นคงให้กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว

ในปี 2561 บริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างทางธุรกิจที่สำคัญ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ วางเป้าหมายไว้ โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นทำธุรกิจด้านรับเหมาก่อสร้าง รับบริหารจัดการ โครงการรับเหมาก่อสร้าง รวมถึงธุรกิจพลังงานด้านต่าง ๆ และในปีที่ 2561 บริษัทฯ ได้จำหน่ายธุรกิจสื่อป้ายโฆษณากลางแจ้ง และป้ายโฆษณาดิจิตอล (LED) ออกไป

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้เข้ามาดำเนินธุรกิจด้านรับเหมาก่อสร้างอย่างเต็มตัว โดยสัดส่วนรายได้หลักของบริษัทฯ มาจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ทำให้ในปี 2562 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ปรับย้ายกลุ่มอุตสาหกรรมและหมวดธุรกิจของบริษัทฯ จากกลุ่มอุตสาหกรรมบริการ หมวดธุรกิจสื่อและสิ่งพิมพ์ เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านมา นอกจากนี้บริษัทฯ ยังคงขยายการลงทุนเข้าไปในธุรกิจพลังงาน โดยการเข้าไปซื้อหุ้นในกิจการโรงไฟฟ้าในบริษัท โรงไฟฟ้าหนองรี จำกัด ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของการเข้าดำเนินธุรกิจพลังงานอย่างเต็มตัว การเข้าไปลงทุน

ปรับปรุงโรงไฟฟ้าอัครวัฒน์ ของบริษัท อัครวัฒน์ พลังงานพืชหมุนเวียน จำกัด เพื่อให้โรงไฟฟ้าสามารถกลับมาจำหน่ายไฟฟ้าในเชิงพาณิชย์ได้อีกครั้ง โดยบริษัทฯ มุ่งหวังว่าทั้ง 2 โรงไฟฟ้านี้ จะช่วยให้บริษัทฯ เติบโตอย่างมั่นคงต่อไป

ในปี 2563 บริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาระดับรายรับจากงานก่อสร้างได้อย่างต่อเนื่อง แม้ในสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค Covid-19 รวมถึงได้มีการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอุตสาหกรรมอาหาร ได้แก่ การซื้อหุ้นสามัญในบริษัท โกลบอล คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบัน (“**GLOCON**”) อยู่ในสถานะบริษัทร่วมของบริษัทฯ มากไปกว่านั้น บริษัทฯ ยังได้ลงทุนในธุรกิจรถไฟด้วยการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัท ทรานส์ ไทย เรลเวย์ จำกัด ผ่านบริษัท ไทรทัน เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 65.00 ของทุนจดทะเบียนแล้ว อีกด้วย

ในปี 2564 ถือเป็นปีที่บริษัทฯ ยึดมั่นที่จะเสริมสร้างความแข็งแกร่งและตั้งมั่นที่จะสร้างความมั่นคงให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง นอกเหนือจากการสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ จากการดำเนินงานต่าง ๆ แล้ว บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับความยั่งยืน โดยคำนึงถึงแนวทางพื้นฐานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้เติบโตอย่างต่อเนื่อง มุ่งเน้นในจุดที่บริษัทฯ มีความชำนาญ ได้แก่ งานก่อสร้างด้านการวางท่อใต้ดินเพื่อขนส่งน้ำมันกับงานการวางรางรถไฟและอาณัติสัญญาณ ซึ่งบริษัทฯ ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นหนึ่งใน Vender list ในหน่วยงานรัฐและเอกชนขนาดใหญ่หลายแห่ง โดยหลายปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้เก็บสะสมประสบการณ์จากการเป็นส่วนหนึ่งของงานก่อสร้างขนาดเล็กหลาย ๆ งาน ซึ่งช่วยเพิ่มโอกาสในอนาคตที่จะขยับไปรับงานก่อสร้างที่มีขนาดใหญ่ขึ้นตามลำดับ มากกว่าไปกว่านี้ กลางปี 2565 บริษัท ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด หนึ่งในบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ได้เปิดตัวผลิตภัณฑ์ใหม่ภายใต้แบรนด์มาดามหลุยส์ ซึ่งถือเป็นธุรกิจที่จะมาช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับบริษัทฯ ต่อไป

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้มีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม ได้แก่ GLOCON ทั้งหมด เพื่อให้เป็นไปตามแผนบริหารเงินลงทุน และกลับมามุ่งเน้นในการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีความชำนาญและมีประสบการณ์อย่างมาก จึงคาดว่าในอนาคตบริษัทฯ จะสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นได้

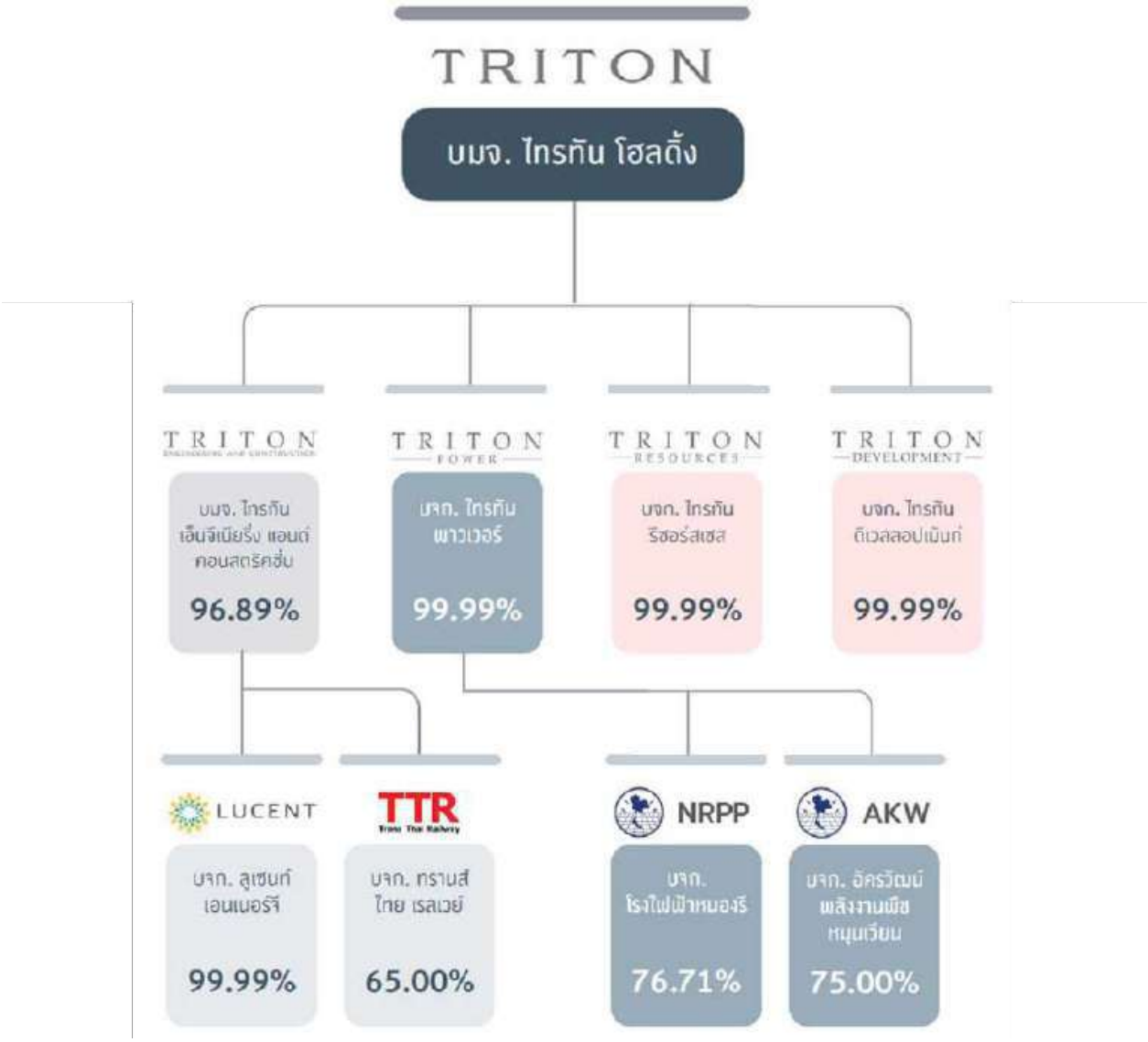
3) รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ตารางผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรกของบริษัทฯ

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นางสาว หลุยส์ เตชะอุบล	1,704,100,100	15.31
2	นาย วิชาญ วชิรพงศ์	892,000,000	8.02
3	นาย ภสุ วชิรพงศ์	770,000,000	6.92
4	นาย อัครรัฐ วรรณรัตน์	296,265,000	2.66
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	253,025,164	2.27
7	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	219,500,000	1.97
6	นาย ปรีชา อภินันท์กูล	217,000,000	1.95
8	นางสาว ภาสินี วรศักดาพิศาล	189,100,000	1.70
9	นาย มงคล ปัฐพาณิชย์โชติ	156,180,000	1.40
10	นาย สมนึก พจน์เกษมสิน	150,013,511	1.35
11	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	6,280,376,263	56.44

ที่มา: ข้อมูลการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด (XM) ณ วันที่ 28 มกราคม 2568

4) โครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ



5) ลักษณะผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัทฯ

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 บริษัทฯ มีการลงทุนใน 3 ธุรกิจ ที่สร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ได้แก่ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจพลังงาน และธุรกิจค้าปลีก ดังนี้

1. การลงทุนในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างร้อยละ 96.89 ของทุนชำระแล้ว ผ่านทาง **TTEC** โดยลักษณะสำคัญของการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการจัดการโครงการ การจัดซื้อและการจัดการด้าน วิศวกรรม เป็นผู้นำในอุตสาหกรรมด้านการออกแบบและใช้เทคโนโลยีใหม่ ๆ ประวัติอันยาวนานของ TTEC ในฐานะผู้นำตลาดในการให้บริการขุดเจาะในแนวราบ (HDD) ทุกอุตสาหกรรมได้สร้างการยอมรับให้กับ TTEC

2. การลงทุนในธุรกิจพลังงานร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ผ่านทาง **TTP** โดยลักษณะสำคัญของการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับกิจการโรงไฟฟ้าประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ธุรกิจโรงไฟฟ้าไบโอแก๊ส

3. การลงทุนในธุรกิจค้าปลีก ร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ผ่านทางบริษัท ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด (“**TRS**”) โดยลักษณะสำคัญของการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับกิจการค้าปลีกทั้งในประเทศและต่างประเทศ ภายใต้ผลิตภัณฑ์สบู่แบรนด์มาดามหลุยส์

<u>ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง</u>

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท ไทรทัน เอ็นจีเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) (TTEC)

ปัจจุบัน บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 96.89 ของทุนชำระแล้วของ TTEC ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา TTEC แสดงถึง กลยุทธ์การลงทุนในอุตสาหกรรมก่อสร้าง โดยอุตสาหกรรมดังกล่าวสะท้อนถึงผลตอบรับเชิงบวกกับรายได้ของบริษัท TTEC ได้ปรับเปลี่ยนจากการเป็นบริษัทผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจรรับเหมาขุดเจาะในแนวราบ (HDD) ไปเป็นบริษัทผู้รับเหมาหลักแบบครบวงจรในให้บริการทางด้าน วิศวกรรม, การวางแผนด้านจัดซื้อจัดจ้าง, การบริการด้านก่อสร้าง และบริการทางด้านการเงิน ด้วยการบริหารงานวิศวกรรม แบบมืออาชีพ (EPCM) การปรับเปลี่ยนในครั้งนั้น เป็นส่วนหนึ่งของการจัดการเชิงกลยุทธ์ที่จะผลักดันให้ TTEC เป็นบริษัทผู้รับเหมางานก่อสร้างระดับต้น ๆ ในประเทศไทย ดังนั้น TTEC จึงสามารถรับงานก่อสร้างเองโดยตรงซึ่งเป็นการให้บริการทางด้านวิศวกรรม ด้านจัดซื้อจัดจ้าง ด้านก่อสร้าง และด้านบริการทางการเงิน (EPCM) ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับงานขุดเจาะใน แนวราบ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีความภาคภูมิใจในการที่ TTEC เป็นผู้นำตลาด ในงานรับเหมาขุดเจาะในแนวราบ (HDD) ในประเทศไทย และยังคงขยายขีดความสามารถด้านงานรับเหมาขุดเจาะในแนวราบ รวมถึงงานรับเหมาขุดเจาะลอด (PIPE JACKING) ต่อไปด้วย

การเปลี่ยนแปลงเชิงกลยุทธ์จาก ผู้รับเหมาขุดเจาะในแนวราบเป็นผู้รับเหมาหลักแบบครบวงจร (EPCM) สอดคล้องกับการเติบโตของตลาดการก่อสร้างในประเทศไทย ปัจจุบันมีการขับเคลื่อนโดยการลงทุนภาครัฐในโครงสร้างพื้นฐาน จากการใช้จ่ายของรัฐบาลที่ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รัฐบาลได้จัดสรรงบประมาณราวหนึ่งแสนล้านดอลลาร์สหรัฐสำหรับแผนการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานที่กำลังดำเนินอยู่ตั้งแต่ปี 2557 ถึงปี พ.ศ. 2564 แผนนี้รวมถึงการรื้อระบบรางรถไฟเก่าของประเทศ รถไฟความเร็วสูงที่เชื่อมต่อประเทศไทยไปยังประเทศจีนและประเทศเพื่อนบ้าน ดังนั้น ผู้บริหารจึงให้ความสำคัญในการทำตลาดด้านนี้ และด้วยประสบการณ์ที่ผ่านมาของ TTEC จึงมีแนวโน้มว่าจะสามารถรับงานได้มากขึ้นในอนาคต งานรับเหมาก่อสร้างยังคงเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ แต่มีการเพิ่มศักยภาพและความแข็งแกร่งให้กับธุรกิจด้วยการเพิ่มการรับงานในธุรกิจรางรถไฟเพื่อสนับสนุนงานรับเหมาก่อสร้างและเพิ่มโอกาสในการรับงาน โดยมี TTR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่มีประสบการณ์และความชำนาญด้านระบบไฟฟ้า และระบบอาณัติสัญญานเข้ามาช่วยดูแล และดำเนินงานในด้านนี้เป็นการเฉพาะ

ธุรกิจพลังงาน

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท ไทรทัน พาวเวอร์ จำกัด (TTP)

ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นใน TTP คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว ซึ่งการเข้าถือหุ้นในบริษัท TTP เป็นไปตาม นโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่ต้องการกระจายความเสี่ยงและหาธุรกิจที่มีรายได้มั่นคงและแน่นอน รวมทั้งเป็นก้าวแรกในการเข้าไปดำเนินธุรกิจในด้านพลังงาน

ธุรกิจหลักของ TTP คือการเข้าถือหุ้นในบริษัทที่ดำเนินกิจการธุรกิจ โรงไฟฟ้าไบโอแก๊สเป็นหลัก เนื่องจาก TTP มีทีมงานที่มีความชำนาญ และมีประสบการณ์สูงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจโรงไฟฟ้าไบโอแก๊ส โดย TTP ได้ลงทุนใน NRPP ซึ่งเป็นธุรกิจโรงไฟฟ้าที่ TTP ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 76.71 ของทุนชำระแล้ว และลงทุนใน AKW โดย TTP ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 75.00 ของทุนชำระแล้ว

NRPP ดำเนินธุรกิจโรงไฟฟ้าไบโอแก๊ส ที่มาจาก น้ำเสียเอทานอล มีกำลังการผลิตสูงสุด 3.0 เมกกะวัตต์ และได้ดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้า เข้าระบบเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date: COD) ให้กับ กฟภ. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2561 โดย NRPP ได้ทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับ กฟภ. มีระยะเวลา 5 ปี (ขยายระยะเวลา ต่อเนื่องได้ครั้งละ 5 ปี โดยอัตโนมัติ) และปัจจุบันได้รับส่วนเพิ่มราคารับซื้อไฟฟ้า (Adder) ในอัตรา 0.30 บาท ต่อกิโลวัตต์-ชั่วโมง เป็นระยะเวลาทั้งหมด 7 ปี นับแต่วัน COD และหลังจากนั้นราคารับซื้อจะปรับลงมาตามราคารับซื้อพื้นฐานของ กฟภ. ซึ่งราคาดังกล่าวจะเปลี่ยนแปลงไปตามนโนบายการรับซื้อไฟฟ้าของ กฟภ. โรงไฟฟ้าหนองรีตั้งอยู่ที่ตำบลหนองรี อำเภอบ่อพลอย จังหวัดกาญจนบุรี

AKW ดำเนินธุรกิจโรงไฟฟ้าไบโอแก๊ส ที่มาจากน้ำเสียเอทานอล มีกำลัง การผลิตสูงสุด 4.9 เมกกะวัตต์ และได้กลับมาดำเนินการจำหน่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ให้กับ กฟภ. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564 หลังจากที่หยุดจำหน่ายไฟฟ้าเป็นระยะเวลานาน ซึ่งทาง TTP ได้เข้าไปลงทุนและก่อสร้างระบบใหม่ทั้งหมด AKW ได้ทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับ กฟภ. มีระยะเวลา 5 ปี (ขยายระยะเวลาต่อเนื่องได้ครั้งละ 5 ปี โดยอัตโนมัติ) โดยราคารับซื้อไฟฟ้าจะเป็นราคารับซื้อพื้นฐานของ กฟภ. ซึ่งราคาดังกล่าวจะเปลี่ยนแปลงไปตามนโนบายการรับซื้อไฟฟ้าของ กฟภ. โรงไฟฟ้าอัครวัฒน์ตั้งอยู่ที่ ตำบลสระกระโจม อำเภอดอนเจดีย์ จังหวัดสุพรรณบุรี

ธุรกิจค้าปลีก

ภาพรวมของการประกอบธุรกิจของบริษัท ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด (TRS)

ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นใน TRS คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้ว TRS ได้ดำเนินการตามนโยบายการประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับจัดซื้อ จัดหาวัสดุ อุปกรณ์ และทรัพยากรที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง เช่น หิน ดิน ทราย หรือการทำการเกษตร รวมทั้งเป็นก้าวแรกในการเข้าไปดำเนินธุรกิจในด้านการค้าปลีก

ในปี 2565 บริษัท ไทรทัน รีซอร์สเซส จำกัด (TRS) ได้เริ่มทำธุรกิจค้า สบู่ภายใต้แบรนด์มาดามหลุยส์ โดยได้ทำสัญญาเกี่ยวกับการขอใช้เครื่องหมายการค้าและสูตรของสบู่ จากบริษัท แอล แคปิตอล จำกัด โดยจะเป็นสัญญาแบ่งผลประโยชน์ (Profit Sharing Agreement) และใช้บริษัท OEM ในการสั่งผลิต ได้เปิดวางจำหน่ายในช่วงกลางปี 2565 ที่ผ่านมา ทั้งผ่านช่องทางออนไลน์ในสื่อต่าง ๆ เช่น เฟสบุ๊ค อินสตาแกรม แอปพลิเคชันขายของรายการโทรทัศน์ และวางตามร้านค้าชั้นนำ ทั่วประเทศ เช่น 7-11 foodland EveandBoy Aeon Matsumoto เป็นต้น รวมถึงได้มีการขยับขยายในการวางขายในต่างประเทศเพิ่มขึ้น เช่น ประเทศจีน ฮ่องกง เป็นต้น บริษัทฯ ให้ความสำคัญโดยมุ่งเน้นในด้านการตลาด ที่ทีมงานมีการวางแผนในการโฆษณาสบู่มาดามหลุยส์ ให้เป็นที่รู้จักต่อประชาชนในวงกว้าง ทั้งการโฆษณาผ่านทางสื่อออนไลน์ เช่น Website, Instagram, Facebook, Tiktok, Youtube เป็นต้น

6) โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ตามรายธุรกิจ ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 - 2567

โครงสร้างรายได้	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้งานก่อสร้าง	537.14	*78.54*	602.82	*72.71*	646.86	*82.22*	325.85	*84.78*	157.00	*53.87*
รายได้จากการขาย	61.09	*8.93*	88.98	*10.73*	121.22	*15.41*	49.38	*12.85*	70.21	*24.09*
รายได้เงินอุดหนุนส่วนเพิ่มราคารับซื้อไฟฟ้า	2.97	*0.43*	1.31	*0.16*	1.81	*0.23*	0.40	*0.10*	0.97	*0.33*
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	13.10	*1.92*	36.22	*4.37*	-	*0.00*	-	*0.00*	57.09	*19.59*
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	69.64	*10.18*	99.76	*12.03*	16.88	*2.15*	8.72	*2.27*	6.17	*2.12*
รวมรายได้	**683.94**	***100.00***	**829.08**	***100.00***	**786.77**	***100.00***	**384.34**	***100.00***	**291.44**	***100.00***

7) ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 1 ปี 2567

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ที่ผ่านการตรวจสอบโดย บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด และบริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

➢ งบแสดงฐานะการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2567

งบฐานะทางการเงินรวม	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	474.61	*17.89*	69.51	*2.54*	95.37	*3.38*	133.14	*5.80*
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน	38.10	*1.44*	28.19	*1.03*	80.51	*2.85*	64.31	*2.80*
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	208.12	*7.84*	396.58	*14.52*	402.10	*14.24*	378.81	*16.50*
มูลค่างานที่ทำเสร็จและยังไม่เรียกเก็บ	196.73	*7.42*	411.03	*15.05*	612.51	*21.69*	279.57	*12.18*
เงินจ่ายล่วงหน้างานก่อสร้าง	22.85	*0.86*	18.43	*0.67*	32.76	*1.16*	38.99	*1.70*
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	*0.00*	-	*0.00*	-	*0.00*	-	*0.00*
สินค้าคงเหลือ	35.50	*1.34*	28.42	*1.04*	56.27	*1.99*	31.06	*1.35*
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	68.53	*2.58*	85.76	*3.14*	65.04	*2.30*	53.26	*2.32*
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	7.50	*0.28*	7.57	*0.28*	132.24	*4.68*	130.08	*5.67*
เงินมัดจำ	27.78	*1.05*	27.77	*1.02*	15.42	*0.55*	14.98	*0.65*
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาจ่าย	-	*0.00*	-	*0.00*	-	*0.00*	-	*0.00*
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.82	*0.14*	3.77	*0.14*	4.11	*0.15*	3.77	*0.16*
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**1,083.54**	***40.84***	**1,077.02**	***39.43***	**1,496.33**	***52.99***	**1,127.96**	***49.12***
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน	64.57	*2.43*	100.09	*3.66*	51.40	*1.82*	57.28	*2.49*

งบฐานะทางการเงินรวม	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	184.69	*6.96*	207.48	*7.60*	-	*0.00*	-	*0.00*
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	*0.00*	-	*0.00*	-	*0.00*	-	*0.00*
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	321.53	*12.12*	321.53	*11.77*	325.67	*11.53*	200.93	*8.75*
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	780.76	*29.43*	768.21	*28.13*	760.18	*26.92*	723.76	*31.52*
สินทรัพย์สิทธิการใช้	35.50	*1.34*	55.52	*2.03*	33.24	*1.18*	21.76	*0.95*
ค่าความนิยม	41.24	*1.55*	41.24	*1.51*	13.95	*0.49*	13.95	*0.61*
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	33.00	*1.24*	33.95	*1.24*	32.30	*1.14*	31.53	*1.37*
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	*0.00*	2.09	*0.08*	2.09	*0.07*	2.09	*0.09*
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	17.02	*0.64*	9.55	*0.35*	16.28	*0.58*	6.57	*0.29*
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	8.89	*0.34*	25.00	*0.92*	31.95	*1.13*	47.47	*2.07*
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6.84	*0.26*	6.43	*0.24*	6.01	*0.21*	8.42	*0.37*
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	74.37	*2.80*	81.60	*2.99*	49.04	*1.74*	49.04	*2.14*
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.07	*0.04*	1.57	*0.06*	5.48	*0.19*	5.36	*0.23*
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**1,569.49**	***59.16***	**1,654.25**	***60.57***	**1,327.60**	***47.01***	**1,168.16**	***50.88***
รวมสินทรัพย์	**2,653.03**	***100.00***	**2,731.27**	***100.00***	**2,823.93**	***100.00***	**2,296.12**	***100.00***
หนี้สิน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	92.08	*3.47*	110.31	*4.04*	126.10	*4.47*	92.47	*4.03*
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	171.03	*6.45*	267.44	*9.79*	466.25	*16.51*	449.61	*19.58*
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่เรียกชำระ	101.05	*3.81*	124.53	*4.56*	126.86	*4.49*	125.88	*5.48*
รายได้รับล่วงหน้างานก่อสร้าง	51.84	*1.95*	45.59	*1.67*	298.10	*10.56*	300.85	*13.10*
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	92.09	*3.47*	52.99	*1.94*	51.35	*1.82*	48.80	*2.13*
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.23	*0.01*	0.28	*0.01*	0.29	*0.01*	0.17	*0.01*
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12.65	*0.48*	12.39	*0.45*	14.59	*0.52*	8.94	*0.39*
ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	*0.00*	-	*0.00*	61.79	*2.19*	62.57	*2.73*
สิทธิในการเลือกแปลงสภาพ	-	*0.00*	-	*0.00*	0.83	*0.03*	0.83	*0.04*

งบฐานะทางการเงินรวม	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	*0.00*	98.57	*3.61*	55.29	*1.96*	36.22	*1.58*
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	12.50	*0.47*	12.50	*0.46*	12.50	*0.44*	12.50	*0.54*
เงินประกันผลงาน	183.73	*6.93*	176.72	*6.47*	176.77	*6.26*	176.59	*7.69*
ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่าย	0.36	*0.01*	15.64	*0.57*	2.45	*0.09*	1.92	*0.08*
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	0.17	*0.01*	0.18	*0.01*	0.56	*0.02*	10.62	*0.46*
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	6.04	*0.23*	6.24	*0.23*	5.88	*0.21*	6.89	*0.30*
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญารับ	20.23	*0.76*	-	*0.00*	-	*0.00*	-	*0.00*
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.22	*0.12*	8.95	*0.33*	14.21	*0.50*	9.36	*0.41*
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**747.23**	***28.17***	**932.33**	***34.14***	**1,413.82**	***50.07***	**1,344.23**	***58.54***
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	210.73	*7.94*	206.92	*7.58*	159.34	*5.64*	136.45	*5.94*
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.59	*0.02*	0.30	*0.01*	0.02	*0.00*	-	*0.00*
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16.81	*0.63*	33.08	*1.21*	20.91	*0.74*	13.26	*0.58*
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	12.21	*0.46*	7.30	*0.27*	9.26	*0.33*	5.93	*0.26*
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	14.48	*0.55*	11.50	*0.42*	14.86	*0.53*	14.43	*0.63*
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน	1.55	*0.06*	1.55	*0.06*	1.55	*0.05*	1.55	*0.07*
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**256.37**	***9.66***	**260.66**	***9.54***	**205.94**	***7.29***	**171.62**	***7.47***
รวมหนี้สิน	**1,003.60**	***37.83***	**1,192.98**	***43.68***	**1,619.76**	***57.36***	**1,515.85**	***66.02***
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	1,161.03	*43.76*	1,367.31	*50.32*	1,670.58	*59.16*	1,670.58	*72.76*
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,112.76	*41.94*	1,112.76	*40.95*	1,112.76	*39.40*	1,112.76	*48.46*
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	860.85	*32.45*	757.46	*27.88*	757.46	*26.82*	757.46	*32.99*
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	46.73	*1.76*	46.73	*1.72*	50.26	*1.78*	50.26	*2.19*
ส่วนเกินทุนจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	2.41	*0.09*	2.41	*0.09*	2.41	*0.09*	2.41	*0.11*
กำไร (ขาดทุน) สะสม								
จัดสรรแล้ว								
ทุนสำรองตามกฎหมาย	2.81	*0.11*	2.81	*0.10*	2.81	*0.10*	2.81	*0.12*
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)	(372.42)	*(14.04)*	(384.61)	*(14.08)*	(690.36)	*(24.45)*	(1,096.81)	*(47.77)*
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(25.2)	*(0.95)*	(20.01)	*(0.73)*	(25.96)	*(0.92)*	(25.96)	*(1.13)*

งบฐานะทางการเงินรวม	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	1,627.93	*61.36*	1,517.54	*55.56*	1,209.38	*42.83*	802.93	*34.97*
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	21.50	*0.81*	20.74	*0.76*	(5.21)	*(0.18)*	(22.66)	*(0.99)*
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**1,649.43**	***62.17***	**1,538.28**	***56.32***	**1,204.17**	***42.64***	**780.27**	***33.98***
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**2,653.03**	***100.00***	**2,731.27**	***100.00***	**2,823.93**	***100.00***	**2,296.12**	***100.00***

ที่มา: งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ของกลุ่มบริษัทฯ

➢ งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 - 2567

งบกำไรขาดทุน	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2566		ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	
	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*	ล้านบาท	*ร้อยละ*
รายได้										
รายได้งานก่อสร้าง	537.14	*78.54*	602.82	*72.71*	646.86	*82.22*	325.85	*84.78*	157.00	*53.87*
รายได้จากการขาย	61.09	*8.93*	88.98	*10.73*	121.22	*15.41*	49.38	*12.85*	70.21	*24.09*
รายได้เงินอุดหนุนส่วนเพิ่มราคารับซื้อไฟฟ้า	2.97	*0.43*	1.31	*0.16*	1.81	*0.23*	0.40	*0.10*	0.97	*0.33*
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	13.10	*1.92*	36.22	*4.37*	-	*0.00*	-	*0.00*	57.09	*19.59*
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	-	*0.00*	-	*0.00*	-	*0.00*	-	*0.00*	-	*0.00*
รายได้อื่น	69.64	*10.18*	99.76	*12.03*	16.88	*2.15*	8.72	*2.27*	6.17	*2.12*
รวมรายได้	**683.94**	***100.00***	**829.08**	***100.00***	**786.77**	***100.00***	**384.34**	***100.00***	**291.44**	***100.00***
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนงานก่อสร้าง	(713.72)	*(104.35)*	(576.61)	*(69.55)*	(636.66)	*(80.92)*	(310.40)	*(80.76)*	(205.21)	*(70.41)*
ต้นทุนขาย	(108.00)	*(15.79)*	(100.03)	*(12.07)*	(105.07)	*(13.35)*	(48.86)	*(12.71)*	(61.87)	*(21.23)*
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ไม่ได้นำมาใช้	(24.94)	*(3.65)*	(12.79)	*(1.54)*	(17.75)	*(2.26)*	(10.81)	*(2.81)*	(14.81)	*(5.08)*
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	-	*0.00*	(28.69)	*(3.46)*	(32.55)	*(4.14)*	(18.47)	*(4.81)*	(17.20)	*(5.90)*
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(149.91)	*(21.92)*	(129.18)	*(15.58)*	(185.19)	*(23.54)*	(76.33)	*(19.86)*	(78.64)	*(26.98)*
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	*0.00*	-	*0.00*	(32.59)	*(4.14)*	-	*0.00*	(41.14)	*(14.12)*
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(115.13)	*(16.83)*	-	*0.00*	(27.29)	*(3.47)*	-	*0.00*	-	*0.00*
รวมค่าใช้จ่าย	**(1,111.70)**	***(162.54)***	**(847.29)**	***(102.20)***	**(1,037.10)**	***(131.82)***	**(464.87)**	***(120.95)***	**(418.86)**	***(143.72)***
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	**(427.75)**	***(62.54)***	**(18.21)**	***(2.20)***	**(250.33)**	***(31.82)***	**(80.53)**	***(20.95)***	**(127.42)**	***(43.72)***
รายได้ทางการเงิน	1.37	*0.20*	0.89	*0.11*	0.84	*0.11*	0.36	*0.09*	0.73	*0.25*
ต้นทุนทางการเงิน	(22.84)	*(3.34)*	(27.89)	*(3.36)*	(36.96)	*(4.70)*	(17.67)	*(4.60)*	(16.76)	*(5.75)*
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตาม TFRS 9	(32.23)	*(4.71)*	(2.94)	*(0.35)*	(28.40)	*(3.61)*	(9.47)	*(2.46)*	(277.88)	*(95.34)*
ส่วนแบ่งขาดทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(20.69)	*(3.02)*	(44.98)	*(5.43)*	(12.14)	*(1.54)*	(2.43)	*(0.63)*	-	*0.00*
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	**(502.13)**	***(73.42)***	**(93.13)**	***(11.23)***	**(326.99)**	***(41.56)***	**(109.74)**	***(28.55)***	**(421.33)**	***(144.57)***
รายได้ภาษีเงินได้	31.94	*4.67*	4.80	*0.58*	(3.15)	*(0.40)*	(2.29)	*(0.60)*	(4.90)	*(1.68)*
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	**(470.20)**	***(68.75)***	**(88.34)**	***(10.66)***	**(330.14)**	***(41.96)***	**(112.04)**	***(29.15)***	**(426.23)**	***(146.25)***

ที่มา: งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 - 2567 ของกลุ่มบริษัทฯ

➢ อัตราส่วนสำคัญทางการเงิน

ตารางอัตราส่วนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 - 2567

อัตราส่วนสำคัญทางการเงิน	หน่วย	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ไตรมาสที่ 2 ปี 2566	ไตรมาสที่ 2 ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง						
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.45	1.16	1.06	1.09	0.84
อัตราส่วนหมุนเวียนของลูกหนี้การค้า	เท่า	6.64	4.92	3.76	3.72	6.25
ระยะเวลาการเก็บหนี้	วัน	54	73	96	98	58
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	28.90	21.17	17.52	7.55	12.97
ระยะเวลาขายสินค้า	วัน	12.46	17.00	20.55	48.32	28
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	5.92	4.22	2.02	1.99	1.25
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	60.76	94.32	149.77	183.20	292.60
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร						
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	(36.68)	2.38	3.66	(4.45)	(44.1)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	(78.21)	(12.75)	(23.76)	(26.59)	(94.56)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	(68.75)	(10.66)	(41.96)	(33.63)	(346.56)
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	(17.51)	(3.28)	(11.89)	(6.76)	(24.56)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	(28.51)	(5.62)	(24.21)	(13.28)	(58.28)
อัตราส่วนนโยบายทางการเงิน						
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.61	0.78	1.35	1.06	1.94
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(17.72)	0.50	(5.30)	(5.04)	(13.57)

ที่มา: งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 – 2567 ของกลุ่มบริษัทฯ

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงาน

<u>รายได้รวม</u>

สำหรับปี 2564 – 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 683.94 ล้านบาท 829.08 ล้านบาท และ 786.77 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ระหว่างปี 2564 – 2566 เท่ากับร้อยละ 7.25

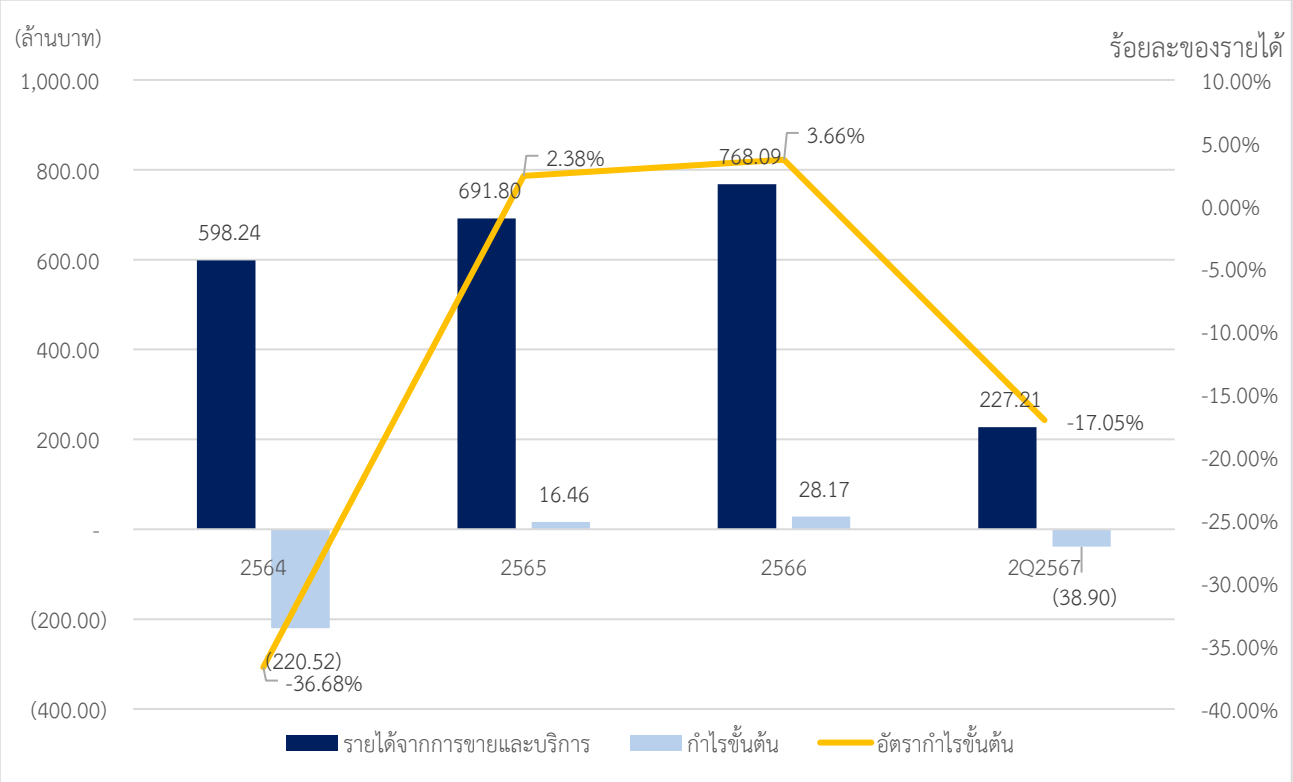
สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 829.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งเท่ากับ 683.94 ล้านบาท เป็นจำนวน 145.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 21.22 โดยสาเหตุหลักเกิดจากปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการก่อสร้างใหม่หลายโครงการเข้าสู่ระยะก่อสร้างในช่วงปลายปี 2565 ซึ่งส่งผลให้สามารถรับรู้รายได้เพิ่มสูงมากขึ้นในไตรมาสสุดท้าย นอกจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ มีกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 23.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 176.40

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 786.77 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 829.08 ล้านบาท เป็นจำนวน 42.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 5.10 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้อื่น เช่น รายได้จากค่าเช่าอุปกรณ์ กำไรจากการขายวอร์แรนท์ เป็นต้น ในขณะที่รายได้หลักจากงานก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 44.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 7.31 และรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 32.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 36.24

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 291.44 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ซึ่งเท่ากับ 384.34 ล้านบาท เป็นจำนวน 92.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 24.17 โดยสาเหตุหลักมาจาก รายได้งานก่อสร้างที่ลดลงเนื่องด้วยโครงการก่อสร้างท่อส่งน้ำกับการประปานครหลวง (มูลค่า 503.00 ล้านบาท) และโครงการก่อสร้างระบบท่อขนส่งน้ำมันสายเหนือ ระยะที่ 3 (สระบุรี-อ่างทอง) (มูลค่า 603 ล้านบาท) นั้นคาดว่าจะสามารถเข้าพื้นที่ก่อสร้างได้ในไตรมาสที่สามปี 2567 ทำให้บริษัทฯ ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ในส่วนนี้ได้

อัตรากำไรขั้นต้น

แผนภูมิรายได้จากการขายและบริการ กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ ปี 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 – 2567



สำหรับปี 2564 – 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นเท่ากับ (220.52) ล้านบาท 16.46 ล้านบาท และ 28.17 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นเท่ากับร้อยละ (36.68) ร้อยละ 2.38 และ ร้อยละ 3.66 ตามลำดับ

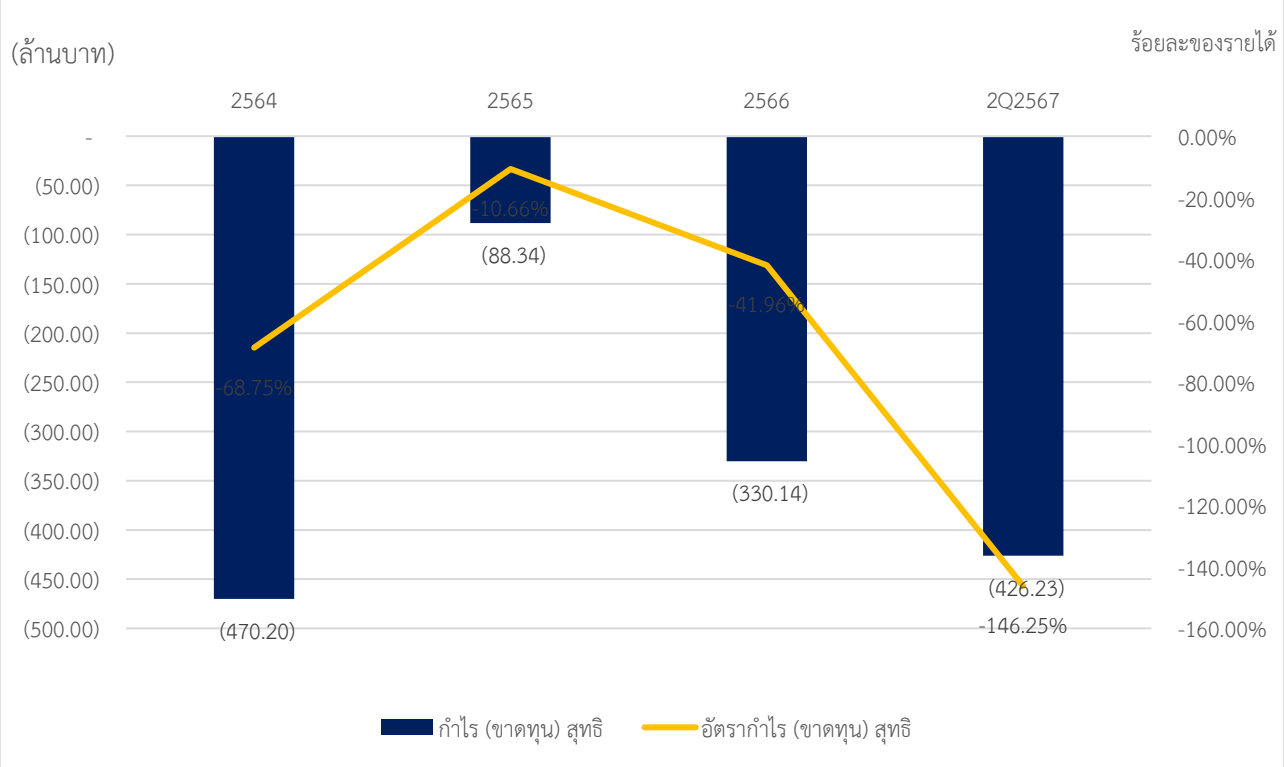
สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นเท่ากับ 16.46 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นร้อยละ 2.38 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งเท่ากับ (220.52) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นร้อยละ (36.68) เป็นจำนวน 236.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 107.47 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีโครงการก่อสร้างใหม่หลายโครงการเข้าสู่ระยะก่อสร้างในช่วงปลายปี 2565 ซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้เพิ่มสูงมากขึ้นในไตรมาสสุดท้าย

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น เท่ากับ 28.17 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นร้อยละ 3.66 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 16.46 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นร้อยละ 2.38 เป็นจำนวน 11.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 71.09 โดยสาเหตุหลักมาจากกำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นจากการขาย จำนวน 16.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งเท่ากับ (11.05) ล้านบาท เป็นจำนวน 27.21 ล้านบาท

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น เท่ากับ (38.90) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นร้อยละ (17.05) ลดลงจากไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ซึ่งเท่ากับ 16.37 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นร้อยละ 4.36 เป็นจำนวน (55.26) ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 337.69 โดยสาเหตุหลักมาจาก รายได้งานก่อสร้างที่ลดลงเนื่องด้วยโครงการก่อสร้างท่อส่งน้ำกับการประปานครหลวง (มูลค่า 503.00 ล้านบาท) และโครงการก่อสร้างระบบท่อขนส่งน้ำมันสายเหนือระยะที่ 3 (สระบุรี-อ่างทอง) (มูลค่า 603 ล้านบาท) นั้นคาดว่าจะสามารถเข้าพื้นที่ก่อสร้างได้ในไตรมาสที่สามปี 2567 ทำให้บริษัทฯ ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ในส่วนนี้ได้

อัตรากำไรสุทธิ

แผนภูมิรายได้รวม กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ ปี 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 – 2567



สำหรับปี 2564 – 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (470.20) ล้านบาท (88.34) ล้านบาท และ (330.14) ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (68.75) ร้อยละ (10.66) และ (41.96) ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (88.34) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ (10.66) ขาดทุนลดลงจากปี 2564 ซึ่งเท่ากับ (470.20) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ (68.75) เป็นจำนวน 381.86 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมและกำไรขั้นต้นเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (330.14) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ (41.96) ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งเท่ากับ (88.34) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ (10.66) เป็นจำนวน 241.80 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมและกำไรจากการดำเนินงานลดลง

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ (426.23) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ (146.25) ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ซึ่งเท่ากับ (112.04) ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ(29.15) เป็นจำนวน (314.20) ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก มูลค่างานก่อสร้างที่ลดลงในช่วงไตรมาสที่ 2 และการตั้งสำรองผลขาดทุนจากการด้อยค่า โครงการก่อสร้างระบบรวบรวมน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียธนบุรี สัญญา 3

ฐานะทางการเงิน

<u>สินทรัพย์</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,731.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเท่ากับ 2,653.03 ล้านบาท เป็นจำนวน 78.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 2.95 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ ได้แก่ มูลค่างานที่ทำเสร็จและยังไม่เรียกเก็บเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 214.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 108.93 และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 188.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 90.56

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,823.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเท่ากับ 2,731.27 ล้านบาท เป็นจำนวน 92.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.39 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญได้แก่ ได้แก่ มูลค่างานที่ทำเสร็จและยังไม่เรียกเก็บเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 201.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 49.02 และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 124.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 1,646.16 เนื่องจากบริษัทฯ จัดประเภทเงินลงทุนใน GLOCON จากเดิมเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน และเงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 52.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 185.60

ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,296.12 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2566 ซึ่งเท่ากับ 2,929.13 ล้านบาท เป็นจำนวน 633.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 21.61 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก การตั้งสำรองผลขาดทุนจากการด้อยค่าโครงการก่อสร้างระบบรวบรวมน้ำาเสียและระบบบำบัดน้ำ เสียธนบุรี สัญญา 3

<u>หนี้สิน</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,192.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเท่ากับ 1,003.6 ล้านบาท เป็นจำนวน 189.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 18.87 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีนัยสำคัญได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 98.57 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำรายการซื้อหุ้นแบบบัญชีมาร์จิ้นกับบริษัทหลักทรัพย์สองแห่งจำนวน 214.95 ล้านบาท และได้จ่ายชำระไปแล้วบางส่วนจำนวน 116.38 ล้านบาท บริษัทได้แสดงรายการดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น และเจ้าหนี้การาค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 96.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 56.37 และต้นทุนงานก่อสร้างยังไม่เรียกชำระเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 23.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 23.23

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,619.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเท่ากับ 1,192.98 ล้านบาท เป็นจำนวน 426.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 35.77 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีนัยสำคัญได้แก่ รายได้รับล่วงหน้างานก่อสร้างเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 252.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 553.94 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 198.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 74.33 และหุ้นกู้แปลงสภาพเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 61.79 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,515.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 มิถุนายน 2567 ซึ่งเท่ากับ 1,500.22 ล้านบาท เป็นจำนวน 15.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 1.04 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อยจากการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ

<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 1,538.28 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเท่ากับ 1,649.43 ล้านบาท เป็นจำนวน 111.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 6.74 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการนำส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 103.39 ล้านบาท มาชดเชยผลขาดทุนสะสมของกลุ่มบริษัทฯ

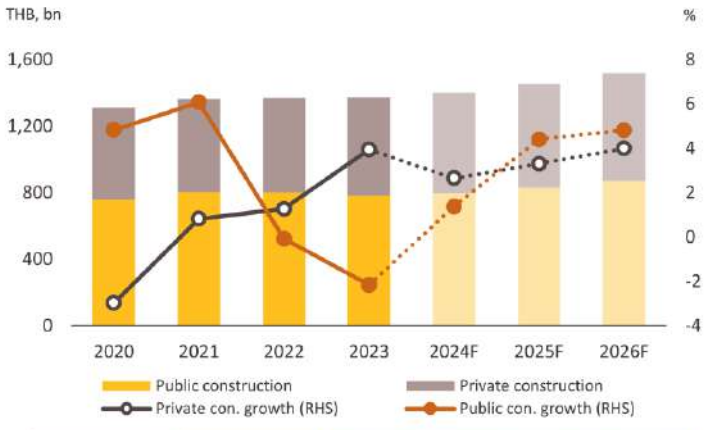
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 1,204.17 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเท่ากับ 1,538.28 ล้านบาท เป็นจำนวน 334.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 21.72 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2566 จำนวน 330.14 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 780.27 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งเท่ากับ 1,428.91 ล้านบาท เป็นจำนวน 648.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 45.39 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ผลขาดทุนจากการดำเนินงานประจำปี ทำให้บริษัทฯ เกิดขาดทุนสะสมที่มากขึ้น

8) ภาพรวมของอุตสาหกรรมและแนวโน้มของธุรกิจ

1. ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

จากบทวิเคราะห์อุตสาหกรรมรับเหมาก่อสร้างของ Krungsri Research เผยแพร่เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2567 ระบุว่า ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมีแนวโน้มจะเติบโตต่อเนื่องในช่วงปี 2567 - 2569 ตามมูลค่าการลงทุนก่อสร้างโดยรวมที่คาดว่าจะขยายตัว โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักจากการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐ โดยเฉพาะโครงการที่เกี่ยวเนื่องกับ EEC และโครงการขยายเส้นทางการคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะทางรางและถนน รวมถึงการลงทุนโครงการก่อสร้างภาคเอกชน ทั้งในส่วนที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่มีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจ คาดว่ามูลค่าการลงทุนก่อสร้างโดยรวมจะขยายตัวได้ในอัตราร้อยละ 3.00 - 4.00 ต่อปี โดยยังมีปัจจัยเหนี่ยวรั้งที่อาจจำกัดการเติบโตของมูลค่าการลงทุนก่อสร้าง อาทิ แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่น่าจะยังทรงตัวอยู่ในระดับสูง ต้นทุนก่อสร้างที่ยังสูงตามทิศทางราคาพลังงาน ค่าขนส่ง และวัสดุก่อสร้าง



% YoY	2022	2023	2024F	2025F	2026F	2024F-2026F
Public	-0.1	-2.2	1.0-1.5	4.0-4.5	4.5-5.0	3.5-4.0
Private	1.3	3.9	2.5-3.0	3.5-4.0	4.0-4.5	3.0-3.5
Total	0.2	0.4	1.5-2.0	3.5-4.0	4.0-4.5	3.0-4.0

Source: NESDC
Note: forecast by Krungsri Research

<u>มูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาครัฐ</u>

ในช่วงปี 2567 - 2569 คาดว่าจะขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 3.50 - 4.00 ต่อปี ปัจจัยขับเคลื่อนสำคัญมาจากการเร่งรัดดำเนินงานโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการด้านการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ของประเทศไทย ปี 2566 - 2570 ในส่วนของกระทรวงคมนาคม ซึ่งประกอบด้วยโครงการลงทุนทั้งหมด 77 โครงการ มูลค่าเงินลงทุน 337.80

พันล้านบาท อย่างไรก็ตาม ปัจจัยด้านการเมืองจากความล่าช้าในการอนุมัติงบประมาณปี 2567 ซึ่งคาดว่าจะประกาศใช้ได้ภายในเดือนพฤษภาคม 2567 อาจมีผลให้การลงทุนตามโครงการก่อสร้างภาครัฐโดยรวมยังคงทำได้ล่าช้าในปี 2567 ก่อนที่จะเร่งตัวในปี 2568 เป็นต้นไป โครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ที่เชื่อมโยงกับพื้นที่ EEC ตามแผนปฏิบัติการโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ปี 2566 - 2570 คาดว่าการลงทุนก่อสร้างรอบใหม่ตามแผนน่าจะเร่งตัวชัดขึ้นในปี 2568 หลังกระบวนการอนุมัติงบประมาณแผ่นดินภายใต้รัฐบาลชุดใหม่แล้วเสร็จ จากช่วงที่ผ่านมา โครงการเกี่ยวเนื่องกับ EEC ส่วนใหญ่ยังล่าช้ากว่าแผน โดยเฉพาะโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน อาจลงทุนก่อสร้างไม่ทันในรอบปี 2567 เนื่องจากโครงการนี้อาจต้องผ่านกระบวนการสรรหาผู้ลงทุนรับเหมาก่อสร้างเพื่อทำสัญญาว่าจ้างรอบใหม่ หลังจากสัญญาเดิมหมดอายุ โดยโครงการที่มีความคืบหน้าด้านการลงทุนและดำเนินการก่อสร้างแล้ว คือ โครงการท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3 และคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จตามแผนภายในปี 2570 นอกจากนี้ โครงการสำคัญในพื้นที่อื่น ๆ ส่วนใหญ่เป็นโครงการลงทุนก่อสร้างเพื่อสนับสนุนศักยภาพด้านการขนส่งและโลจิสติกส์ของไทย และเชื่อมโยงการค้าชายแดนกับประเทศเพื่อนบ้าน เช่น โครงการรถไฟทางคู่ (ระยะที่ 1 และ 2) รถไฟความเร็วสูง โครงข่ายทางหลวงแผ่นดินทั่วประเทศ และโครงการพัฒนาศักยภาพท่าอากาศยานเพื่อเชื่อมโยงเครือข่ายคมนาคมขนส่ง เป็นต้น โดยโครงการใหม่ที่จะเริ่มก่อสร้างในปี 2567 และ 2568 คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวม 3.9 แสนล้านบาท (จำนวน 31 โครงการ) และ 2.6 แสนล้านบาท (จำนวน 57 โครงการ) ตามลำดับ

มูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาคเอกชน

ในช่วงปี 2567 - 2569 คาดว่าจะขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 3.00 - 3.50 ต่อปี ปัจจัยขับเคลื่อนสำคัญมาจากโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัย คาดว่าจะมีจำนวนเปิดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เฉลี่ยร้อยละ 3.00 - 4.00 ต่อปี ในช่วงปี 2567 - 2569 หรือประมาณ 9.60 หมื่นยูนิตต่อปี สำหรับโครงการในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (BMR) และร้อยละ 4.00 - 5.00 ต่อปี สำหรับโครงการใน 6 จังหวัดหลักภูมิภาค (ชลบุรี ระยอง นครราชสีมา ขอนแก่น และภูเก็ต) แรงหนุนจากการขยายโครงข่ายการคมนาคมของภาครัฐ ทั้งโครงการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายและมอเตอร์เวย์ที่เชื่อมต่อการเดินทางระหว่างชานเมืองสู่ตัวเมืองได้รวดเร็วขึ้น ส่วนการก่อสร้างคอนโดมิเนียมจะปรับดีขึ้นในบางพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ใจกลางเมืองและแนวรถไฟฟ้าบางเส้นทาง ซึ่งส่วนใหญ่จะเอื้อประโยชน์ต่อผู้รับเหมารายใหญ่ แม้จะมีปัจจัยเหนี่ยวรั้งที่ทำให้โครงการที่อยู่อาศัยบางโครงการล่าช้า ได้แก่ (1) ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินจากระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังคงสูง บั่นทอนการฟื้นตัวของกำลังซื้อโดยรวม (2) อุปทานสะสมที่ยังค่อนข้างสูง และ (3) ต้นทุนก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะราคาวัสดุก่อสร้าง หนุนให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับสูงขึ้น (บริษัทวิจัยและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แอล ดับเบิลยู เอส วิสดอม แอนด์ โซลูชั่น จำกัด (LWS) ประเมินปี 2567 ราคาที่อยู่อาศัยในไทยมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นประมาณร้อยละ 5.00 – 10.00, ธันวาคม 2566) จากเหตุผลข้างต้น อาจส่งผลให้การลงทุนของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางโครงการไม่ได้เป็นไปตามแผน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างโดยเฉพาะรายเล็ก

นอกจากนี้การก่อสร้างโรงงานและนิคมอุตสาหกรรมคาดว่าจะได้รับผลดีจากการเร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ โดยเฉพาะโครงการ EEC ซึ่งผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมมีแผนลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมใหม่และพัฒนาที่ดินเพื่อขายและสร้างโรงงานอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับการขยายตัวของการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายกลุ่ม S-Curve รวมถึงโครงการก่อสร้างอาคารเพื่อการพาณิชย์ แบ่งเป็น (1) การก่อสร้างพื้นที่ค้าปลีก (Retail space) มีแนวโน้มขยายตัวตามแผนการลงทุนของผู้พัฒนาโครงการ เพื่อรองรับการฟื้นตัวของการบริโภคภาคเอกชน และภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ วิจัยกรุงศรีคาดว่าจะมีอุปทานพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาดเฉลี่ยร้อยละ 3.70 ต่อปี และ (2) การก่อสร้างอาคารสำนักงาน (Office building) คาดว่าจะเพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของการลงทุนในภาคธุรกิจ โดยวิจัยกรุงศรีประเมินอุปทานสำนักงานใหม่ใน BMR จะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.60 ต่อปี หรือประมาณ 8 แสนตารางเมตร

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างยังคงมีปัจจัยจำกัดการเติบโตทางธุรกิจ ได้แก่ ภาวะขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง เป็นผลกระทบต่อเนื่องจากวิกฤต COVID-19 มาถึงปัจจุบัน อีกทั้งยังต้องแย่งแรงงานจากภาคการผลิตและบริการอื่น (โดยเฉพาะแรงงานต่างด้าว) อาจมีผลให้บางโครงการล่าช้า ส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้รับเหมาก่อสร้างโดยเฉพาะรายกลาง - เล็ก โดยข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) และกระทรวงแรงงาน ระบุว่า ในปี 2565 ความต้องการแรงงานในสถานประกอบการสาขาการก่อสร้างมีจำนวน 1.32 ล้านคน แต่มีผู้มีงานทำสาขาก่อสร้างในระบบประกันสังคม 1.16 ล้านคน สต็อกที่อยู่อาศัยยังทรงตัวในระดับสูง ขณะที่อุปทานใหม่ยังเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่อง ทำให้มูลค่าการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยโครงการใหม่ ๆ ของภาคเอกชนอาจมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำ

2. ธุรกิจพลังงาน

จากบทวิเคราะห์อุตสาหกรรมโรงไฟฟ้าของศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC) เผยแพร่เมื่อเดือนตุลาคม 2566 ระบุว่า ความต้องการใช้ไฟฟ้าในไทยยังคงเติบโตตามการเติบโตของเศรษฐกิจ โดยแนวโน้มไฟฟ้านอกระบบทยอยเพิ่มสัดส่วนมากขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากการผลิตไฟฟ้าใช้เอง โดยเฉพาะในกลุ่มพลังงานหมุนเวียน ทั้งนี้คาดว่าการใช้ไฟฟ้าทั้งในและนอกระบบการไฟฟ้าจะขยายตัวร้อยละ 3.50 ในปี 2567 ขณะที่ค่า Ft ของไทยมีทิศทางปรับลดลงมาต่อเนื่องหลังจากขึ้นไปทำสถิติสูงสุดในช่วงต้นปี 2566 ทั้งนี้มีความเป็นไปได้ที่ Ft ของไทยในปี 2567 อาจอยู่ในระดับต่ำ หนุนให้ค่าไฟฟ้าอยู่ต่ำกว่า 4 บาทต่อหน่วย หากรัฐบาลยังคงให้เลื่อนการจ่ายคืน AF พร้อมกดดันให้ Pool gas price อยู่ในระดับต่ำ ด้วยการเพิ่มปริมาณ Gulf gas โดยการลดลงของค่า Ft คาดว่าจะส่งผลต่อรายได้ของโรงไฟฟ้าที่รายได้อ้างอิงกับค่า Ft เช่น IU & Private PPA, SPP (Non-firm) แต่ผลกระทบจะถูกลดทอนลงและไม่รุนแรงเหมือนในปี 2565 เนื่องจาก Ft ลดลงสอดคล้องกับต้นทุนพลังงานก๊าซที่ลดลง (แม้ระยะสั้นจะเผชิญความเสี่ยงจาก 1. Geopolitics

โดยเฉพาะจากเหตุการณ์อิสราเอล-ปาเลสไตล์ ส่งผลกระทบต่อราคาก๊าซโลกอาจไม่ทยอยลดลงตามคาด ทั้งนี้หากราคา JKM เพิ่มขึ้นมากกว่าคาดในทุก 1 ดอลลาร์สหรัฐ/mmBTU อาจส่งผลให้ค่า Ft เพิ่มขึ้นจากคาดการณ์เดิมราว 2-3 สตางค์/หน่วย และ 2. ค่าเงินบาทที่อาจอ่อนค่ากว่าคาด ซึ่งจะกระทบต่อต้นทุนการนำเข้าก๊าซเพื่อนำมาใช้ผลิตไฟฟ้า)

แนวโน้มในระยะกลาง (ปี 2568 - 2570) ความต้องการใช้ไฟฟ้ายังมีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.30 ต่อปี (CAGR) หนุนธุรกิจโรงไฟฟ้า อย่างไรก็ดี กลุ่มโรงไฟฟ้าจากพลังงานฟอสซิลมีความเสี่ยงที่จะถูกกดดันมากขึ้น จากกระแสการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เช่น โรงไฟฟ้าถ่านหิน และโรงไฟฟ้าก๊าซธรรมชาติที่มีประสิทธิภาพต่ำที่ต้องปรับตัวให้สอดคล้องกับกระแสของโลก รวมถึงสอดรับไปกับแนวทาง Taxonomy ที่เริ่มดำเนินการในกลุ่มพลังงานแล้ว

นอกจากนี้ การผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนในไทยยังมีแนวโน้มเติบโต โดยเฉพาะในกลุ่มนอกระบบการไฟฟ้า (ช่วง 10 ปีที่ผ่านมาปริมาณการใช้ไฟฟ้าจากทั้งในและนอกระบบการไฟฟ้าขยายตัวราวร้อยละ 17.00 ต่อปี และในปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 12.00) ปัจจัยสำคัญมาจากการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของกลุ่มพลังงานแสงอาทิตย์ ทั้งจากกลุ่มที่ผลิตเพื่อขายลูกค้าโดยตรง (Private PPA) และกลุ่มที่ผลิตไฟฟ้าเพื่อใช้เอง แนวโน้มในระยะข้างหน้า คาดว่าจะยังเติบโตได้ต่อเนื่อง หากพิจารณาจากแผน PDP ใหม่ที่คาดว่าจะเปิดเผยในปี 2567 กำลังการผลิตของกลุ่มแสงอาทิตย์และพลังงานลมเพิ่มขึ้นอย่างมากจากแผนเดิม (PDP2018Rev1) ขณะที่การผลิตไฟฟ้าจาก Biomass/Gas/Waste มีข้อจำกัดในการเติบโต เนื่องจากในปัจจุบันวัตถุดิบที่นำมาผลิตไฟฟ้าสามารถนำไปใช้ในอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่มีมูลค่าสูงกว่าได้ ผนวกกับราคารับซื้อไฟ PPA ยังไม่จูงใจ ในส่วนการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนในต่างประเทศมีโอกาสเติบโตเช่นเดียวกัน ทั้งพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานลม (ส่วนหนึ่งมาจากเป้าหมายการลด GHG และ Net zero pathway ของหลายประเทศทั่วโลก) ซึ่งอาจเป็นโอกาสสำหรับผู้ประกอบการไทยในการลงทุนในตลาดต่างประเทศ เช่น อินเดียสำหรับกลุ่มพลังงานแสงอาทิตย์ เวียดนามและไต้หวันสำหรับกลุ่มพลังงานลม เป็นต้น

3. ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade)

จากบทวิเคราะห์อุตสาหกรรมร้านค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) ของ Krungsri Research เผยแพร่เมื่อวันที่ 04 เมษายน 2567 ระบุว่า ปีปี 2567-2569 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มเติบโตในอัตราเฉลี่ย 5.0-5.5% ต่อปี จากปัจจัยหนุน ได้แก่ (1) กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัว อย่างค่อยเป็นค่อยไปตามทิศทางการเติบโตของเศรษฐกิจไทย (2) การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติจะส่งผลดีต่อภาคค้าปลีกโดยเฉพาะในแหล่งท่องเที่ยว (3) ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจ็กภาครัฐ และ (ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่จะหนุนให้ร้านค้าปลีกเร่งขยายสาขาเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชนเมือง (4) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ ช่วยกระตุ้นยอดขาย และ (5) การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน เพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค

อย่างไรก็ตามยังคงมีประเด็นท้าทายของธุรกิจในระยะต่อไป ได้แก่ การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากผู้ประกอบการเดิมและรายใหม่ รวมถึงคู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์ทั้งในประเทศและต่างชาติที่ทำการตลาดบน E-marketplace ส่งผลให้ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการเร่งผสมผสานเทคโนโลยีเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และการปรับภูมิทัศน์ของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่สู่การเติบโตแบบยั่งยืนและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นหนึ่งในเมกะเทรนด์ที่สำคัญของโลก

10.2 เอกสารแนบ 2 วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

ตามหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมาตรฐานจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดต่าง ๆ โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าที่เป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สิน ที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้ที่เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายกันด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้ โดยมูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุน หรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใด ๆ

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา ผู้ประเมินได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมายลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่ว ๆ ไปพร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่าง ๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษหรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมินเพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้างอันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยวิธีที่ผู้ประเมินทั้ง 2 รายได้แก่ LYNN PHILLIPS และ TAP โดยจัดทำเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

10.2.1 บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด

(1) วิธีต้นทุน (Cost Approach)

<u>ทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบในการประเมินราคา</u>

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเลือกคู่เทียบสำหรับการประเมินราคาตลาดโดนคำนึงลักษณะทางกายภาพ ที่ตั้ง และรูปแบบ/ขนาดห้องที่ใกล้เคียงทรัพย์สินมาก ซึ่งคู่เทียบมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
<u>รายละเอียด</u>	<u>ทรัพย์สิน</u>	<u>ข้อมูลที่ 1</u>	<u>ข้อมูลที่ 2</u>	<u>ข้อมูลที่ 3</u>
ลักษณะทรัพย์สิน/ข้อมูล	บ้านพักรับรองสำนักงาน โรงผลิตยางพารา และสวนยางพารา	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า และสวนปาล์ม	ที่ดินว่างเปล่า
โครงการ	-	-	-	-
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสาย ทล. 331 และซอยสาธารณประโยชน์	ติดถนนสาย ทล. 331 ติดทางสาธารณประโยชน์	ติดถนนสาย ทล. 331 ติดทางสาธารณประโยชน์	ติดถนนสายทล. 331 ถนนสายทรงธรรม-เนินตูม-ทรายมูล 331
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	-	2.50 กิโลเมตร	1.00 กิโลเมตร	ติดกัน
เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว./ ตรม.)	รวม 732-2-90.7 ไร่	40-2-43 ไร่	1,400 ไร่	9-3-56 ไร่
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
ขนาด หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 560 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 76 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 400 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120 เมตร ลึกประมาณ 100 เมตร
ระดับดิน	เสมอถนน	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	4 ด้าน	3 ด้าน	2 ด้าน	2 ด้าน
ลักษณะถนน(ผิวจราจร)	คอนกรีต, แอสพัลท์	คอนกรีต, แอสพัลท์	คอนกรีต, แอสพัลท์	คอนกรีต, แอสพัลท์
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	กว้าง 12, 6 เมตร เขตทาง 80, 8 เมตร	กว้าง 12, 6, 6 เมตร เขตทาง 80, 14, 10 เมตร	กว้าง 12, 6 เมตร เขตทาง 80, 12 เมตร	กว้าง 12, 6 เมตร เขตทาง 80, 12 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ราคาเสนอขาย	-	ไร่ละ 3,200,200.00.- บาท หรือ 8,000.00.- บาท/ตารางวา	ไร่ละ 1,500,000.00.- บาท หรือ 3,750.00.- บาท/ตารางวา	ไร่ละ 6,400,000.00.- บาท หรือ 16,000.00.- บาท/ตารางวา
ข้อดี / ข้อด้อย	ติดถนนสายหลัก พัฒนาปรับสภาพพื้นที่ ปลูกต้นยางพาราและอื่นๆ ประมาณ 80.00-90.00% ของพื้นที่	ติดถนนสายหลักย่านชุมชนที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม	ติดถนนสายหลักย่านชุมชนที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม (เสนอขายปี 2566)	ติดถนนสายหลักและรองย่านชุมชนที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม
วัน เดือน ปี ข้อมูล	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567
แหล่งข้อมูล	-	ประกาศขาย	ประกาศขาย	ประกาศขาย
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์ติดต่อ	-	โทร 081-698-5433	โทร 080-100-0997	โทร 098-324-7916

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ที่ดิน	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ลักษณะทรัพย์สิน/ข้อมูล	บ้านพักรับรอง สำนักงาน โรงผลิตยางพารา และสวนยางพารา	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
โครงการ	-	-	-	-
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสาย ทล. 331 และซอยสาธารณประโยชน์	ติดถนนสาย ทล. 331 ติดทางสาธารณประโยชน์	ติดทางสารธารณประโยชน์แยกจากถนนสาย ทล. 331 เข้าไปประมาณ 500 เมตร	ติดทางสารธารณประโยชน์แยกจากถนนสาย ทล. 331 เข้าไปประมาณ 1.8 กิโลเมตร
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	-	ตรงข้ามทรัพย์สิน	ตรงข้ามทรัพย์สิน	ตรงข้ามทรัพย์สิน
เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว./ ตรม.)	รวม 732-2-90.7 ไร่	171 ไร่	12 ไร่	24-2-36 ไร่
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาด หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 560 เมตร	408 x 694 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 130 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 90 เมตร
ระดับดิน	เสมอถนน	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	4 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน(ผิวจราจร)	คอนกรีต, แอสพัลท์	คอนกรีต, แอสพัลท์	คอนกรีต	แอสพัลท์
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	กว้าง 12, 6 เมตร เขตทาง 80, 8 เมตร	กว้าง 12, 6 เมตร เขตทาง 80, 12 เมตร	กว้าง 6 เมตร เขตทาง 10 เมตร	กว้าง 6 เมตร เขตทาง 10 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ราคาเสนอขาย	-	ไร่ละ 3,000,000.00.- บาท หรือ 7,500.00.- บาท/ตารางวา	ไร่ละ 2,000,000.00.- บาท หรือ 5,000.00.- บาท/ตารางวา	ไร่ละ 1,200,000.00.- บาท หรือ 3,000.00.- บาท/ตารางวา
ข้อดี / ข้อด้อย	ติดถนนสายหลัก พัฒนาปรับสภาพพื้นที่ ปลูกต้นยางพาราและอื่นๆ ประมาณ 80.00-90.00% ของพื้นที่	ติดถนนซอยยังไม่พัฒนา ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม (ขายแล้วปลายปี 2566)	ติดถนนสายรอง ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม	ติดถนนสายรอง ย่านชุมชน
วัน เดือน ปี ข้อมูล	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567
แหล่งข้อมูล	-	ประกาศขาย	ประกาศขาย	ประกาศขาย
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์ติดต่อ	-	โทร 096-161-5199	โทร 095-615-2637	โทร 095-789-4465

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	ที่ดิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9
ลักษณะทรัพย์สิน/ข้อมูล	บ้านพักอาศัย และสวนยางพารา	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า และสวนปาล์ม	ที่ดินว่างเปล่า
โครงการ	-	-	-	-
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสาย ทล. 331 และซอยสาธารณประโยชน์	ติดถนนสาย ทล. 331 ช่วง กม. 101	ติดถนนสาย ทล. 331 ช่วง กม. 101 ทางงเข้าวัดไก่เถื่อน	ติดถนนสาย ทล. 331 ช่วง กม. 103 + 100
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	-	300 เมตร	300 เมตร	800 เมตร
เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว./ ตรม.)	รวม 732-2-90.7 ไร่	10 ไร่	104 ไร่	99 ไร่
รูปร่างแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาด หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 560 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 70 เมตร
ระดับดิน	เสมอถนน	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 – 1.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	4 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต, แอสพัลท์	คอนกรีต	คอนกรีต, แอสพัลท์	แอสพัลท์
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	กว้าง 12, 6 เมตร เขตทาง 80, 8 เมตร	กว้าง 12 เขตทาง 80 เมตร	กว้าง 12, 6 เมตร เขตทาง 80, 10 เมตร	กว้าง 12 เมตร เขตทาง 80 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ราคาเสนอขาย	-	ไร่ละ 6,500,000.00.- บาท หรือ 16,250.00.- บาท/ตารางวา	ไร่ละ 2,400,000.00.- บาท หรือ 6,000.00.- บาท/ตารางวา	ไร่ละ 2,100,000.00.- บาท หรือ 5,250.00.- บาท/ตารางวา
ข้อดี / ข้อด้อย	ติดถนนสายหลัก พัฒนาปรับสภาพพื้นที่ ปลูกต้นยางพาราและอื่นๆ ประมาณ 80.00-90.00% ของพื้นที่	ติดถนนสายหลัก และย่านชุมชนที่อยู่อาศัย	ติดถนนสายหลักและรองย่านชุมชนที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม	ติดถนนสายหลัก ย่านชุมชนที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
วัน เดือน ปี ข้อมูล	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567	กุมภาพันธ์ 2567
แหล่งข้อมูล	-	ประกาศขาย	ประกาศขาย	ประกาศขาย
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์ติดต่อ	-	โทร 061-795-5456	โทร 061-795-5456	โทร 095-747-7575

รูปภาพทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ

ข้อมูลที่ 1

ข้อมูลที่ 2

ข้อมูลที่ 3

ข้อมูลที่ 4

ข้อมูลที่ 5

ข้อมูลที่ 6

ข้อมูลที่ 7

ข้อมูลที่ 8

ข้อมูลที่ 9

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงทำเล/ ที่ตั้ง ขนาดรูปร่าง ระดับ การคมนาคม สาธารณูปโภค สภาพคล่องและการใช้ประโยชน์ของที่ดิน เปรียบเทียบกับทรัพย์สินของบริษัทบ้านไร่เตชะอุบล จำกัด ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเห็นว่าข้อมูลที่ 1, 2, 3, 4, 6 และ 8 เป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงทรัพย์สินมากที่สุด จึงได้นำชุดข้อมูลดังกล่าวมาใช้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score (WQS)) ซึ่งเป็นการให้คะแนนปัจจัยพิจารณาต่าง ๆ สำหรับแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ จากนั้นจึงนำคะแนนของแต่ละปัจจัยมาคูณกับน้ำหนักในแต่ละปัจจัย ซึ่งแตกต่างกันตามระดับผลกระทบที่มีต่อมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เพื่อคำนวณหาค่าเฉลี่ยคะแนนถ่วงน้ำหนักของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินต่อไป โดยได้แยกคำนวณที่ดินออกจากสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงพื้นที่ ดังนี้

<u>รายละเอียดการให้คะแนน</u>

<u>วิเคราะห์ประเมินราคาที่ดิน</u>

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS)

เนื้อที่ 732-2-90.7 ไร่ หรือ 293,090.7 ตารางวา

ปัจจัย	น้ำหนัก %	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 6	ข้อมูล 8	ทรัพย์สินประเมินราคา SP
ทำเล/ ที่ตั้งที่ดิน	35	7	7	8	7	5	7	7
ขนาดรูปร่างที่ดิน	25	6	2	8	5	7	4	3
ระดับที่ดิน	10	5	5	7	6	5	5	6
การคมนาคม	10	7	6	8	7	4	7	8
สาธารณูปโภค	10	6	4	6	6	4	6	6
สภาพคล่องและการใช้ประโยชน์	10	5	5	8	6	5	5	7
รวม	**100**	**625**	**495**	**770**	**620**	**530**	**575**	**590**

ตารางมูลค่าตลาด							
ข้อมูลเปรียบเทียบ	**ข้อมูล 1**	**ข้อมูล 2**	**ข้อมูล 3**	**ข้อมูล 4**	**ข้อมูล 6**	**ข้อมูล 8**	**ทรัพย์สินที่ประเมินราคา SP**
ราคาเสนอขาย	8,000.00	3,750.00	16,000.00	7,500.00	3,000.00	6,000.00	
ราคาปรับ	7,500.00	3,500.00	14,500.00	7,500.00	2,800.00	5,800.00	
ค่าตัวแปรทางคณิตศาสตร์	**R Square**	**0.9685**	**Intercept**				**(18,885.78)**
	Std.div.	**832.96**	**Slope**				**42.85**
ราคาที่ดิน (บาท/ตรว.)							**6,398.00**
ราคาที่ดิน ปัดเศษ (บาท/ตรว.)							**6,400.00**
รวมราคาที่ดิน							**1,875,780,480.00**

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงสภาพพื้นที่

ที่	รายละเอียด	เนื้อที่ (ตร.ม)	ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)			ราคาสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน	
			ราคา/ หน่วย (บาท /หน่วย)	มูลค่า (บาท)		หักค่าเสื่อมตามมาตรฐาน	เพิ่มค่าดูแลรักษาหรือซ่อมแซม	สรุปค่าเสื่อมราคา	มูลค่า (บาท)	รวมมูลค่าย่อย (บาท)
1	บ้านพักรับรองชั้นเดียว (ผังหมายเลข 1)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	136.00	8,000.00	1,088,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	990,080.00	990,080.00
2	บ้านพักรับรองชั้นเดียว (ผังหมายเลข 2)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	100.00	8,000.00	800,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	728,000.00	728,000.00
3	บ้านพักรับรองชั้นเดียว (ผังหมายเลข 3)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	100.00	8,000.00	800,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	728,000.00	728,000.00
4	กรงนกชั้นเดียว, ที่พักพนักงาน (ผังหมายเลข 4)									
	- พื้นที่ใช้สอยที่พักพนักงาน	32.00	6,500.00	208,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	189,280.00	316,680.00
	- พื้นที่ใช้สอยกรงนก	40.00	3,500.00	140,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	127,400.00	
5	กรงนก 2 ชั้น (ผังหมายเลข 5)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	832.00	3,000.00	2,496,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	2,271,360.00	2,271,360.00
6	คอกม้า (ผังหมายเลข 6)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	48.00	4,000.00	192,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	174,720.00	174,720.00
7	ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (ผังหมายเลข 7)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	25.00	5,500.00	137,500.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	125,125.00	125,125.00
8	บ้านพักคนงานชั้นเดียว (ผังหมายเลข 8)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	189.00	6,500.00	1,228,500.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	1,117,935.00	1,117,935.00
9	โรงงานผลิตงาน สำนักงานและห้อง Lap (ผังหมายเลข 9)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม (โครงสร้างรับแรงสูง)	176.00	18,000.00	3,168,000.00	7	-7.00%	0.00%	-7.00%	2,946,240.00	2,946,240.00
10	อาคารเก็บวัสดุและเคมีภัณฑ์ (ผังหมายเลข 10)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	72.00	7,000.00	504,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	478,800.00	478,800.00

ที่	รายละเอียด	เนื้อที่ (ตร.ม)	ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)			ราคาสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน	
			ราคา/ หน่วย (บาท /หน่วย)	มูลค่า (บาท)		หักค่าเสื่อมตามมาตรฐาน	เพิ่มค่าดูแลรักษาหรือซ่อมแซม	สรุปค่าเสื่อมราคา	มูลค่า (บาท)	รวมมูลค่าย่อย (บาท)
11	บ้านพักรับรองชั้นเดียว (ผังหมายเลข 11)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	54.00	8,000.00	432,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	410,400.00	410,400.00
12	บ้านพักรับรองชั้นเดียว (ผังหมายเลข 12)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	48.00	8,000.00	364,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	364,800.00	364,800.00
13	บ้านพักคนงานชั้นเดียว (ผังหมายเลข 13)									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	320.00	6,500.00	2,080,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	1,976,000.00	1,976,000.00
14	งานถนน เขื่อน (ผังหมายเลข 14)									
	- งานถนนพื้นที่รวม	3900.00	1,000.00	3,900,000	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	3,705,000.00	7,125,000.00
	- งานเขื่อน	600.00	6,000.00	3,900,000	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	3,420,000.00	
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงสภาพพื้นที่									**19,753,140**	**19,753,140**
สรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงสภาพพื้นที่										**19,750,000**

1) สรุปมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้

ตามที่ บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากท่าน (ผู้ว่าจ้าง) บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไข ข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินและสริ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนสายสัตหีบ - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ตำบลหนองปรือ อำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี
ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์	Lat: 13.517928 Long: 101.266106
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินรวม 62 โฉนด เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ หรือ 293,090.7 ตารางวา (ตามรายละเอียดโฉนดที่ดินแนบ)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัทบ้านไร่เตชะอุบล จำกัด
อาคารสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงสภาพพื้นที่	บ้านพักรับรองชั้นเดียว, อาคารบริวาร และงานถนน, เขื่อน รวม 14 รายการ (ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้างแนบ)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัทบ้านไรเตชะอุบล จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มี
ข้อกำหนดผังเมือง	เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ปีพ.ศ.2562 พบว่าที่ดินประเมินราคาตั้งอยู่ในเขตสีเหลืองอ่อน ที่ดินประเภทชุมชนชนบท เขตสีเหลืองมีเส้นทะแยงสีเขียว ที่ดินประเภทที่พระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	การพัฒนาในเชิงพาณิชย์ประเภท เกษตรกรรม เช่น การแปรรูปผลิตผลทางการเกษตร
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อขอทราบมูลค่าทรัพย์สิน (รายงานฉบับนี้สามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach)
วันที่สำรวจ	19 กันยายน 2567
วันที่ประเมิน	23 กันยายน 2567
มูลค่าที่ดินที่ประเมิน	ตารางวาละ 6,400.00.- บาท เป็นเงิน 1,875,780,480.00- บาท
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	19,541,000.00- บาท
มูลค่าตลาดรวม	1,895,321,480.00- บาท (หนึ่งพันแปดร้อยเก้าสิบห้าล้านสามแสนสองหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยแปดสิบบาทถ้วน)
มูลค่าบังคับขาย 75%	1,421,500,000.00- บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบเอ็ดล้านห้าแสนบาทถ้วน)

อนึ่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ดำเนินการอย่างเต็มที่ในการสอบทานข้อมูลโดยการสัมภาษณ์จากผู้ประเมินทรัพย์สิน ซึ่งปฏิบัติงาน และใช้ดุลยพินิจตามมาตรฐานของผู้ประเมินทรัพย์สินที่กำหนด ซึ่งข้อมูลที่ผู้ประเมินทรัพย์สินนำมาใช้เปรียบเทียบมีความเหมาะสม จากลักษณะทางกายภาพโดยรวม พื้นที่ตั้ง ศักยภาพของทรัพย์สินแต่ละแห่งมีความใกล้เคียงกับพื้นที่ของโครงการฯ ซึ่งสามารถนำมาใช้ในการอ้างอิงได้ และประเมินราคาที่เหมาะสม

10.2.2 บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด

(1) วิธีต้นทุน (Cost Approach)

ทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบในการประเมินราคา

ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเลือกคู่เทียบสำหรับการประเมินราคาตลาดโดนคำนึงลักษณะทางกายภาพ ที่ตั้ง และรูปแบบ/ขนาดห้องที่ใกล้เคียงทรัพย์สินมาก ซึ่งคู่เทียบมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ทรัพย์สิน**	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่	723-90.7 ไร่ หรือ 293,090.7 ตารางวา	1,020-0-0 ไร่ หรือ 406.000.0 ตารางวา	171-0-00.0 ไร่ หรือ 68,400.0 ตรว.	104-0-00.0 ไร่ หรือ 41,600.0 ตรว.
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสาย ทล. 331 และถนนสาธารณะ	ติดถนนสาย ทล. 331 และถนนสาธารณะ	ติดถนนสาย ทล. 331 และถนนสาธารณะ	ติดถนนสาย ทล.331 และถนนสาธารณะ
จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat / Long)	13.517923/ 101.266106	13.49559/ 101.2725	13.517191 /101.267273	13.509447 / 101.269407
ระยะห่างจากถนนสายหลัก	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน
รูปร่างของที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
ขนาด หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้าง 560 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 600 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 400 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 120 เมตร
ระดับดินเทียบกับถนนข้างหน้า	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนน 1.64 เมตร	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนน 1.00 เมตร	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนน 0.5 เมตร	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับบถนน 0.5 เมตร
สาธารณูปโภคหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ผิวจราจร/เขตทาง (เมตร)	ลาดยาง กว้าง 12 เขตทาง 80 เมตร	ลาดยาง กว้าง 12 เขตทาง 80 เมตร	ลาดยาง กว้าง 12 เขตทาง 80 เมตร	ลาดยาง กว้าง 12 เขตทาง 80 เมตร
ติดถนนกี่ด้าน	4 ด้าน	3 ด้าน	2 ด้าน	2 ด้าน
ขนาดอาคาร	-	-	-	-
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	รวม 2,312.00 ตารางเมตร	-	-	-
การตกแต่งภายใน	ปานกลาง	-	-	-
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	ประกอบเกษตรกรรม สวนยางพาราประมาณ 50,000 ต้น	ไร่มันสำปะหลัง	ไร่มันสำปะหลัง	สวนปาล์ม
ราคาเสนอขาย	-	ตารางวาละ 4,625.- [าท	ตารางวาละ 7,500.- บาท	ตารางวาละ 6,000.- บาท
เงื่อนไข (สุทธิ/ต่อรอง/อื่น ๆ)	-	ต่อรองได้	ต่อรองได้	ต่อรองได้
เดือน ปี สำรวจข้อมูล	กันยายน 2567	กันยายน 2567	กันยายน 2567	กันยายน 2567
แหล่งที่มาของข้อมูล	-	คุณมงคล	ไม่ระบุชื่อ	คุณโชติ
เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	โทร. 089-500-4369	โทร 096-161-5199	โทร.061-795-5456
ผังเมือง	เขตสีเหลืองอ่อน (ที่ดินประเภทชุมชน) เขตสีเหลืองมีเส้นแทยงสีเขียว (เขตปฏิรูปที่ดิน)	เขตสีเหลืองอ่อน (ที่ดินประเภทชุมชน)	เขตสีเหลืองมีเส้นแทยงสีเขียว (เขตปฏิรูปที่ดิน)	เขตสีเหลืองมีเส้นแทยงสีเขียว (เขตปฏิรูปที่ดิน)
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า	-	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ทรัพย์สิน**	**ข้อมูลที่ 1**	**ข้อมูลที่ 2**	**ข้อมูลที่ 3**
อื่น ๆ	-	-	-	-

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
รายละเอียด	**ทรัพย์สิน**	**ข้อมูลที่ 4**	**ข้อมูลที่ 5**	**ข้อมูลที่ 6**
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่	723-90.7 ไร่ หรือ 293,090.7 ตารางวา	66-0-26.0 ไร่ หรือ 26,426.0 ตรว.	22-2-76.0 ไร่ หรือ 9,076.0 ตรว.	40-2-53.0 ไร่ หรือ 16,253.0 ตรว.
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสาย ทล. 331 และถนนสาธารณะ	ติดถนนสาย ทล. 331 และถนนสาธารณะ	ติดถนนสาย ทล. 331	ติดถนนสาย ทล.331
จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat / Long)	13.517923/ 101.266106	13.462598 /101.283748	13.520290 /101.266343	13.540678 /101.262815
ระยะห่างจากถนนสายหลัก	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน
รูปร่างของที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
ขนาด หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้าง 560 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 200 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 170 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 70 เมตร
ระดับดินเทียบกับถนนข้างหน้า	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนน 1.64 เมตร	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนน 0.5 เมตร	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนน 0.5 เมตร	เฉลี่ยต่ำกว่าระดับบถนน 0.5 เมตร
สาธารณูปโภคหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ผิวจราจร/เขตทาง (เมตร)	ลาดยาง กว้าง 12 เขตทาง 80 เมตร	ลาดยาง กว้าง 12 เขตทาง 80 เมตร	ลาดยาง กว้าง 12 เขตทาง 80 เมตร	ลาดยาง กว้าง 12 เขตทาง 80 เมตร
ติดถนนกี่ด้าน	4 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ขนาดอาคาร	-	-	-	-
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	รวม 2,312.00 ตารางเมตร	-	-	-
การตกแต่งภายใน	ปานกลาง	-	-	-
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	ประกอบเกษตรกรรม สวนยางพาราประมาณ 50,000 ต้น	ไร่มันสำปะหลัง	ไร่มันสำปะหลัง	สวนปาล์ม
ราคาเสนอขาย	-	ตารางวาละ 7,000.- บาท	ตารางวาละ 9,750.- บาท	ตารางวาละ 8,000.- บาท
เงื่อนไข (สุทธิ/ต่อรอง/อื่น ๆ)	-	ต่อรองได้	ต่อรองได้	ต่อรองได้
เดือน ปี สำรวจข้อมูล	กันยายน 2567	กันยายน 2567	กันยายน 2567	กันยายน 2567
แหล่งที่มาของข้อมูล	-	คุณสุทธิพงษ์	คุณปุ้ย	คุณอัญ
เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	โทร. 08-1347-9935	โทร. 082-824-5849	โทร. 06-2564-7474
ผังเมือง	เขตสีเหลืองอ่อน (ที่ดินประเภทชุมชน) เขตสีเหลืองมีเส้นแทยงสีเขียว (เขตปฏิรูปที่ดิน)	สีเหลืองอ่อน ที่ดินประเภทชุมชนชนบท	เขตสีเหลืองมีเส้นแทยงสีเขียว (เขตปฏิรูปที่ดิน)	เขตสีเหลืองมีเส้นแทยงสีเขียว (เขตปฏิรูปที่ดิน)
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า	-	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
อื่น ๆ	-	**ผู้ขายแจ้งต่อรองไม่ได้แล้ว	-	-

รูปภาพทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ

ข้อมูลที่ 1

ข้อมูลที่ 2

ข้อมูลที่ 3

ข้อมูลที่ 4

ข้อมูลที่ 5

ข้อมูลที่ 6

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงทำเล/ ที่ตั้ง ขนาดรูปร่าง ระดับ การคมนาคม สาธารณูปโภค สภาพคล่อง และการใช้ประโยชน์ของที่ดิน เปรียบเทียบกับทรัพย์สินของบริษัทบ้านไร่เตชะอุบล จำกัด ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเห็นว่าข้อมูลที่ 1, 2, 4, 5 และ 6 เป็นข้อมูลที่มีลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปใกล้เคียงทรัพย์สินมากที่สุด จึงได้นำชุดข้อมูลดังกล่าวมาใช้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score (WQS)) ซึ่งเป็นการให้คะแนนปัจจัยพิจารณาต่าง ๆ สำหรับแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ จากนั้นจึงนำคะแนนของแต่ละปัจจัยมาคูณกับน้ำหนักในแต่ละปัจจัย ซึ่งแตกต่างกันตามระดับผลกระทบที่มีต่อมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เพื่อคำนวณหาค่าเฉลี่ยคะแนนถ่วงน้ำหนักของแต่ละข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินต่อไป โดยได้แยกคำนวณที่ดินออกจากสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงพื้นที่ดังนี้

วิเคราะห์ประเมินราคาที่ดิน

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Price) โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS)

วิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า บริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด

ทรัพย์สินที่ประเมิน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 62 แปลง เนื้อที่ประเมินรวม 292,440.70 ตารางวา

รายละเอียดการประเมิน	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	ไร่	731-0-40.7 ไร่	171-0-0 ไร่	66-0-26 ไร่	22-2-76 ไร่	40-2-53 ไร่
ราคาขาย / เสนอขาย	บาท/ตารางวา	-	7,500.00	7,000	9,750	8,000
ราคาต่อรอง / ปรับแก้ราคา	บาท/ตารางวา	-	-1,000	0	-1,650	-1,000
ราคาสุทธิหลังปรับแก้	บาท/ตารางวา	-	6,500	7,000	8,100	7,000
ปัจจัย	น้ำหนัก (%)					
ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	7	7	6
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	10	7	7	7	7	6
ขนาดรูปร่างที่ดิน	20	3	5	7	9	8
ระดับที่ดิน	5	4	4	4	4	4
การคมนาคม	5	7	7	7	7	7
ถนนผ่านด้านหน้า	10	8	6	6	6	6
ระบบสาธารณูปโภค	10	7	7	7	7	7
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	10	7	7	7	7	7
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	10	6	5	5	6	6
รวมคะแนน WQS.	100	605	615	655	705	655
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)		100%	0.98	0.92	0.86	0.92
ราคาหลังการปรับแก้ (indicated Price)			6,394	6,466	6.951	6,466
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ(% comparable)			66.67%	13.33%	6.67%	13.33%
มูลค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนัก (Comparable Value)			4,263	862	463	862
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน บาท/ตารางวา		**6,450.00**				
มูลค่าทรัพย์สิน (ปัดเศษ) บาท/ตารางวา		**6,500.00**				

1) สรุปมูลค่าตลาดของที่ดินที่ประเมินได้

TAP ได้พิจารณารายละเอียดข้อมูลและวิธีการวิเคราะห์ภายใต้วัตถุประสงค์ของผู้ขอประเมินและเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้แล้วมีความเห็นว่า

รายการประเมินราคา	เนื้อที่ (ตรว.)	ราคาประเมิน (บาท/ตรว.)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน :			
ที่ดิน : โฉนดที่ดินจำนวน 62 แปลง			
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 732-2-90.7 ไร่	**293,090.70**		
หัก ส่วนที่ตกเป็นทางภาระจำยอม	650		
คงเหลือ เนื้อที่ดินที่ประเมิน 731-0-40.7 ไร่	292,440.70	6,500	1,900,864,550.00
		รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน เป็นเงิน	**1,900,864,550.00**

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างและงานปรับปรุงสภาพพื้นที่

ที่	รายละเอียด	เนื้อที่ (ตร.ม)	ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)			ราคาสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน	
			ราคา/ หน่วย (บาท /หน่วย)	มูลค่า (บาท)		หักค่าเสื่อมตามมาตรฐาน	เพิ่มค่าดูแลรักษาหรือซ่อมแซม	สรุปค่าเสื่อมราคา	มูลค่า (บาท)	รวมมูลค่าย่อย (บาท)
1	บ้านพักรับรองชั้นเดียว									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	**136.00**	12,000.00	1,632,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	1,485,120.00	
	รวม	**136.00**		**1,632,000.00**					**1,485,120.00**	**1,485,120.00**
2	บ้านพักรับรองชั้นเดียว									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	100.00	10,000.00	1,000,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	910,000.00	
	รวม	**100.00**		**1,000,000.00**					**910,100.00**	**910,000.00**
3	บ้านพักรับรองชั้นเดียว									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	100.00	10,000.00	1,680,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	1,831,200.00	
	รวม	**168.00**		1,680,000.00					1,831,200.00	1,831,200.00
4	กรงนกชั้นเดียว, ที่พักพนักงาน									
	- พื้นที่ใช้สอยที่พักพนักงาน	32.00	8,500.00	272,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	247,520.00	
	- พื้นที่ใช้สอยกรงนก	40.00	3,000.00	120,000.00	9	-22.00%	0.00%	-22.00%	93,600.00	
	รวม	72.00		392,000.00					341,120.00	341,000.00
5	กรงนก 2 ชั้น									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	832.00	4,500.00	3,744,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	2,920,320.00	
	รวม	832.00		3,744,000.00					2,920,320.00	2,920,000.00
6	คอกม้า									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	48.00	5,000.00	240,000.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	261,600.00	
	รวม	48.00		240,000.00					261,600.00	262,000.00
7	ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	25.00	6,500.00	162,500.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	147,875.00	
	รวม	25.00		162,500.00					147,875.00	148,000.00

ที่	รายละเอียด	เนื้อที่ (ตร.ม)	ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)			ราคาสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน	
			ราคา/ หน่วย (บาท /หน่วย)	มูลค่า (บาท)		หักค่าเสื่อมตามมาตรฐาน	เพิ่มค่าดูแลรักษาหรือซ่อมแซม	สรุปค่าเสื่อมราคา	มูลค่า (บาท)	รวมมูลค่าย่อย (บาท)
8	บ้านพักคนงานชั้นเดียว									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	189.00	7,500.00	1,417,500.00	9	-9.00%	0.00%	-9.00%	1,289,925.00	
	รวม								1,289,925.00	1,290,000.00
9	โรงงานผลิตงาน สำนักงานและห้อง LAB									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม เฉลี่ย (โล่งคลุมและสำนักงาน)	176.00	6,500.00	1,144,000.00	7	-7.00%	0.00%	-7.00%	1,063,920.00	
	รวม	176.00		1,144,000.00					1,063,920.00	1,064,000.00
10	อาคารเก็บวัสดุและเคมีภัณฑ์									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	72.00	7,500.00	540,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	513,000.00	513,000.00
	รวม	72.00		540,000.00					513,000.00	
11	บ้านพักรับรองชั้นเดียว									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	54.00	10,000.00	540,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	513,000.00	513,000.00
	รวม	72.00		540,000.00					513,000.00	
12	บ้านพักรับรองชั้นเดียว									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	48.00	7,500.00	360,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	406,800.00	
	รวม	72.00		540,000.00					406,800.00	407,000.00
13	บ้านพักคนงานชั้นเดียว									
	- พื้นที่ใช้สอยรวม	320.00	7,000.00	2,240,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	2,531,200.00	
	รวม	320.00		2,240,000.00					2,531,200.00	2,531,000.00
14	ส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน									
	- งานเขื่อนถนนรอบบ่อน้ำ	600.00	2,500.00	1,500,000.00	5	-5.00%	0.00%	-5.00%	1,350,000.00	
	รวม	600.00		1,500,000.00					1,350,000.00	1,350,000.00
	รวมเนื้อที่	2,840.00		16,472,000.00				รวมมูลค่าทรัพย์สิน	15,565,080.00	15,565,000.00

2) สรุปมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดข้อมูลและวิธีการวิเคราะห์ภายใต้วัตถุประสงค์ของผู้ขอประเมินและเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้แล้วมีความเห็นว่า

รายการประเมินราคา	เนื้อที่ (ตรว.)	ราคาประเมิน (บาท/ตรว.)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน :			
ที่ดิน : โฉนดที่ดินจำนวน 62 แปลง			
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 732-2-90.7 ไร่	**293,090.70**		
หัก ส่วนที่ตกเป็นทางภาระจำยอม	650.00		
คงเหลือ เนื้อที่ดินที่ประเมิน 731-0-40.7 ไร่	292,440.70	6,500	1,900,864,550.00
สิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 14 รายการ			15,565,000.00
		รวมมูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน	**1,916,429,550.00**
		รวมมูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน (ปัดเศษ)	**1,916,430,000.00**
			หนึ่งพันเก้าร้อยสิบหกล้านสี่แสนสามหมื่นบาทถ้วน

อนึ่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ดำเนินการอย่างเต็มที่ในการสอบทานข้อมูลโดยการสัมภาษณ์จากผู้ประเมินทรัพย์สิน ซึ่งปฏิบัติงาน และใช้ดุลยพินิจตามมาตรฐานของผู้ประเมินทรัพย์สินที่กำหนด ซึ่งข้อมูลที่ผู้ประเมินทรัพย์สินนำมาใช้เปรียบเทียบมีความเหมาะสม จากลักษณะทางกายภาพโดยรวม พื้นที่ตั้ง ศักยภาพของทรัพย์สินแต่ละแห่งมีความใกล้เคียงกับพื้นที่ของโครงการฯ ซึ่งสามารถนำมาใช้ในการอ้างอิงได้ และประเมินราคาที่เหมาะสม

10.3 เอกสารแนบ 3 การชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้ดำเนินการ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาปรับปรุงข้อมูล และชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้ดำเนินการตามหนังสือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ. 1/2568 เรื่อง การแจ้งคำสั่งคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดให้มีและนำส่งความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพิ่มเติม เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการลงทุนในโครงการเพื่อการพักผ่อนและนันทนาการ ลงวันที่ 3 มกราคม 2568 ดังนี้

1. การได้มาของที่ดินในส่วนที่จะใช้พัฒนาโครงการ การโอนเปลี่ยนมือและแบ่งแยกโฉนดย้อนหลังของที่ดินผืนนี้และที่ดิน 2 แปลงของนายสดาวุธ เตชะอุบล และบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มีผู้ถือหุ้นคือ กลุ่มเตชะอุบล) ซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่จะใช้พัฒนาโครงการแต่บริษัทฯ ไม่ได้ซื้อเข้ามา โดยให้ระบุชื่อผู้โอน ผู้รับโอน และวันที่มีการเปลี่ยนแปลงด้วย ทั้งนี้ ให้มีข้อมูลย้อนหลังไปถึงวันแรกที่บุคคลในกลุ่มเตชะอุบลหรือผู้ที่เกี่ยวข้องได้ที่ดินดังกล่าวมา

คำชี้แจง: รายละเอียดของที่ดิน #1 และที่ดิน #2 (ซึ่งไม่เป็นสินทรัพย์ที่ได้มา)

1.1 <u>รายละเอียดของที่ดิน #1 ของนายสดาวุธ</u>

บริษัทฯ ได้เริ่มเจรจากับบ้านไร่ ในเดือนสิงหาคม 2566 ในระหว่างเจรจานายสดาวุธ ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบ้านไร่ ได้แจ้งความประสงค์อย่างชัดเจนตั้งแต่แรกว่า ไม่ต้องการขายที่ดิน เนื้อที่ 18-1-31.4 ไร่ และสิ่งปลูกสร้างในลักษณะของบ้านพักตากอากาศ ไปพร้อมกับบ้านไร่ จึงได้ดำเนินการให้บ้านไร่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดิน #1 ออกมาก่อนเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2567 และให้บ้านไร่ขายที่ดิน #1 และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่นายสดาวุธ เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2567

บริษัทฯ เห็นว่าที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ มีความเพียงพอและมิได้เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาโครงการฯ อีกทั้งเพื่อให้การเจรจากับนายสดาวุธเป็นไปอย่างฉันมิตรเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินในการพัฒนาโครงการฯ เพื่อก่อให้เกิดแหล่งรายได้ใหม่แก่บริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่าไม่มีความจำเป็นในการได้มาซึ่งที่ดิน #1 และสิ่งปลูกสร้างของนายสดาวุธดังกล่าว

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 ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน จำนวน 3 ราย ผู้รับโอน: บ้านไร่ วันที่โอน: 25 กันยายน 2537	ที่ดินโฉนดเลขที่ 103962 เนื้อที่ 85-2-70.4 ไร่	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 ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน จำนวน 3 ราย ผู้รับโอน: บ้านไร่ วันที่โอน: 25 กันยายน 2537	เจ้าของกรรมสิทธิ์: บ้านไร่	ที่ดินโฉนดเลขที่ 103963 เนื้อที่ 18-1-31.4 ไร่ เจ้าของกรรมสิทธิ์: บ้านไร่	ที่ดินโฉนดเลขที่ 103963 เนื้อที่ 18-1-31.4 ไร่ ผู้โอน: บ้านไร่ ผู้รับโอน: นายสดาวุธ

ก่อนรวมโฉนด	ภายหลังรวมโฉนด วันที่ 8 มกราคม 2567	ภายหลังแบ่งแยกโฉนด วันที่ 8 มกราคม 2567	ภายหลังการโอนที่ดิน โฉนดเลขที่ 103963 วันที่ 22 เมษายน 2567
รวม 86-1-2 ไร่	**รวม 85-2-70.4 ไร่** (เนื้อที่เปลี่ยนแปลงจากการรังวัดใหม่ของสำนักงานที่ดิน)	**รวม 85-2-70.4 ไร่**	-

บ้านไร่จดทะเบียนส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 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 เนื่องจากนายสดาวุธ ไม่ประสงค์จะขายที่ดิน #1 แปลงดังกล่าว

บริษัทฯ เห็นว่าภาระจำยอมที่มีให้แก่ที่ดิน #1 ของนายสดาวุธ (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ) มิได้ส่งผลกระทบในเชิงลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการพัฒนาหรือการดำเนินงานของโครงการตามความมุ่งหมายของบริษัทฯ แต่อย่างใด เนื่องจากนายสดาวุธใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในลักษณะของบ้านพักตากอากาศ จึงมิได้มีการใช้งานถนนหรือทางเข้าออกเป็นประจำจนรบกวนการพัฒนาหรือการดำเนินงานของโครงการ ประกอบกับที่ดิน #1 จะสามารถเข้าออกได้โดยทางทิศเหนือของที่ดินเท่านั้น ด้านทิศตะวันออก ทิศตะวันตก และทิศใต้เป็นร่องน้ำขนาดใหญ่ กว้างประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร จึงเป็นการแบ่งสัดส่วนออกจากกันโดยชัดเจน และไม่เป็นการรบกวนซึ่งกันและกันระหว่างที่ดินของโครงการฯ และที่ดิน #1 ของนายสดาวุธ

1.2 <u>รายละเอียดของที่ดิน #2 ของบริษัท อีดีพี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด</u>

บริษัทฯ ได้เริ่มเจรจากับบ้านไร่ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2566 ครอบคลุมที่ดินของบ้านไร่จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732-2-90.7 ไร่ เท่านั้น โดย ณ ขณะนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ 30267 เนื้อที่ 5-1-81 ไร่ ซึ่งมีที่ดินแปลงอื่นของบ้านไร่ล้อมจนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ ซึ่งมีเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลธรรมดา ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน 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 (ซึ่งมีนายสดาวุธ เตชะอุบล นายทอมมี่ 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 และที่ดิน #2 ตามข้อ 1.2 ข้างต้น เนื่องจากที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว ไม่ได้รวมในการเจรจารายการ EBT ระหว่างบริษัทฯ และบ้านไร่มาตั้งแต่ต้น บริษัทฯ ไม่ได้มีความตั้งใจไม่รวมที่ดินสองแปลงดังกล่าวเพื่อหลบเลี่ยงการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่อย่างใด

2. ขนาดรายการ กรณีใช้สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure) ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และขอให้วิเคราะห์เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดกับที่บริษัทฯ กำหนดไว้ แยกเป็นแต่ละรายการ โดยละเอียด พร้อมทั้งให้ระบุว่า เป็นค่าใช้จ่ายที่แน่นอนแล้ว หรือเป็นเพียงประมาณการค่าใช้จ่าย รวมถึงอธิบายความสมเหตุสมผลและความเพียงพอของแต่ละรายการด้วย

คำชี้แจง: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาสอบทานค่าใช้จ่ายในการลงทุนของบริษัทฯ แต่ละรายการซึ่งเป็นไปตามข้อมูลที่ทีมงานสถาปนิกได้อ้างอิงข้อมูลจากบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ที่มา: https://vat.or.th/บัญชีราคามาตรฐานค่าก่อ/) แล้วพบว่า ราคาที่บริษัทฯ ใช้ประเมินค่าใช้จ่ายในการลงทุน เป็นไปตามราคากลางของข้อมูลดังกล่าว โดยการเปรียบเทียบราคาทรัพย์สินแต่ละประเภทที่จะลงทุนกับรายการที่ใกล้เคียงกันของข้อมูลจากบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นราคาตลาดที่ประกาศแก่สาธารณะในการอ้างอิงเพื่อประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นเพียงประมาณการค่าใช้จ่ายที่อาจเปลี่ยนแปลงได้เล็กน้อย เนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนของแต่ละรายการ เช่น การขึ้นราคาวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ เหล็ก ปูน ไม้ เป็นต้น

ทั้งนี้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการลงทุนของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและบริษัทฯ เป็นข้อมูลเดียวกัน เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสอบทานแต่ละรายการจากการออกแบบของทีมสถาปนิกของบริษัทฯ กับแหล่งอ้างอิงที่เชื่อถือได้ และเปิดเผยแก่สาธารณะตามข้อมูลที่ทีมงานสถาปนิกได้อ้างอิงข้อมูลจากบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ที่มา: https://vat.or.th/บัญชีราคามาตรฐานค่าก่อ/) ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

รวมระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี (2568-2571)	มูลค่าโดยประมาณ (ล้านบาท)				หมายเหตุ
	(ก) ค่าก่อสร้าง/ค่าสินค้า[1/]	(ข) ภาษีมูลค่าเพิ่มของ (ก)	(ค) ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง	รวม (ก) - (ค)	
1. ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน	54.51	3.81	6.00	**64.32**	ประมาณการและยังไม่ได้ชำระ
2. อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์	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**	
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 ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ				**43.40**[4/]	ชำระแล้วบางรายการตามหมายเหตุ [3/]
รวม				**890.00**	

หมายเหตุ

1/ จากการถอดแบบโครงการโดยทีมงานสถาปนิกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ถอดแบบโครงการ โดยทีมงานสถาปนิกได้อ้างอิงข้อมูลจากบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ที่มา: https://vat.or.th/บัญชีราคามาตรฐานค่าก่อ/) และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัทฯ กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยแล้ว

2/ สามารถรองรับดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการได้บางส่วน เช่น ในกรณีที่บริษัทฯ หรือบ้านไร่กู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 400.00 ล้านบาท และทยอยเบิกเงินต้นตามงวดงานเป็นระยะเวลา 2.5 ปี ในอัตราดอกเบี้ยจำนวนไม่เกินร้อยละ 6.52[69] 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[70] (คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน)	**73.22 ล้านบาท**
ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ		
ไม่น้อยกว่า 27.64 ล้านบาท	ไม่เกิน 45.58 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 6.91[71] (คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567 อ้างอิงจากธนาคารแห่งประเทศไทย)	**73.22 ล้านบาท**

[69] สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 6.52 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ประกาศโดยธนาคารกสิกรไทย ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2567

[70] สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 6.52 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ที่ประกาศโดยธนาคารกสิกรไทย ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2567

[71] สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยกำหนดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เท่ากับร้อยละ 6.91 คิดจากอัตราดอกเบี้ย MLR – 0.75% ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่บริษัทฯ ได้รับจากสถาบันการเงิน ณ ปัจจุบัน โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2567

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. ค่าสถาปนิกงานปรับภูมิทัศน์ (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 และงานปรับภูมิทัศน์	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
ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง	รวมไปแล้วในรายการ 1. ถึง 3. ข้างต้น	73.22
รวม	**890.00**	**890.00**

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนและถูกต้องตามความตั้งใจหรือแผนการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงได้พิจารณาปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลการคำนวณมูลค่าค่าใช้จ่ายในการลงทุน 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 รายได้ที่จะได้รับจาก

สวนยางพาราที่มีอยู่จะมีมูลค่าโดยประมาณไม่เกิน 6.59 ล้านบาทต่อปี ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี ของรายได้ที่บ้านไร่ได้มีการดำเนินกิจการ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ

ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลการคำนวณมูลค่าค่าใช้จ่ายในการลงทุน ซึ่งพิจารณาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการฯ จำนวน 400,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการฯ โดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการมิให้เกินกว่าจำนวน 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. ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน	64.32	58.32	58.32
2. อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์	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 ค่าใบอนุญาต และสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	43.40	43.40	43.40
ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง *แบ่งเป็น:* - *ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency)* - *ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง*	รวมไปแล้วในรายการ 1. ถึง 3. ข้างต้น	 *30.19* *43.03* 73.22	 *27.64* *45.58* 73.22
รวม	**890.00**	**890.00**	**890.00**

ทั้งนี้ การคำนวณดังกล่าวเป็นไปตามข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาปรับปรุงข้อมูลให้สะท้อนข้อเท็จจริงมีชัดเจนและถูกต้องตามความตั้งใจหรือแผนการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัทฯ ตามที่บริษัทฯ ได้มีการชี้แจง และไม่ก่อให้เกิดความสับสนแก่ผู้ถือหุ้น โดยการนำมูลค่าค่าใช้จ่ายในการลงทุนทั้งสิ้น 890.00 ล้านบาท รวมกับดอกเบี้ยจากการกู้เพื่อพัฒนาโครงการฯ

จำนวน 45.58 ล้านบาท จะทำให้การคำนวณขนาดรายการเกิดความคลาดเคลื่อน เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้างจำนวนรวมทั้งสิ้น 73.22 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาว่าค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) และดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างก่อสร้าง นั้นสามารถรองรับดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการได้เพียงพอ 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 ยังไม่ได้เงื่อนไขเงินกู้อันเป็นที่สิ้นสุดกับธนาคาร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาใช้อัตราดอกเบี้ยค่าสูง ซึ่งเป็นไปตามหลักการคำนวณแบบอนุรักษ์นิยม (Conservative basis) อย่างไรก็ดี ความแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว มิได้ส่งผลต่อมูลค่าการลงทุนของโครงการฯ หากแต่จะส่งผลต่อมูลค่าดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง และค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) ดังตารางข้างต้น

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการแก้ไขให้สอดคล้องกับข้อมูลที่ได้มีการปรับปรุงในหัวข้อที่ 8.2 ความเป็นไปได้ของการดำเนินโครงการฯ ซึ่งจะสะท้อนเงินกู้จำนวน 400,000,000 บาท ซึ่งเป็นไปตามความตั้งใจบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการมิให้เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท และจะรายงานความคืบหน้าในการใช้เงินพัฒนาโครงการให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาส และ/หรือประจำปี

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

คำชี้แจง: เนื่องด้วยที่ดิน #1 และที่ดิน #2 ไม่ได้รวมในการเจรจารายการ EBT ระหว่างบริษัทฯ และบ้านไร่มาตั้งแต่ต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยรวมที่ดิน #1 และที่ดิน #2 อาจจะทำให้ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริงได้ อย่างไรก็ตาม การคำนวณขนาดรายการโดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 3 ในข้อนี้เป็นไปเพื่อการเปิดเผยข้อมูลตามหนังสือของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ. 1/2568 เท่านั้น

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 อาจจะเจรจาต่อรองค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ได้เป็นจำนวน 1,399,999,999.71 บาท เท่าเดิม เช่นเดียวกับที่เคยเจรจา

ต่อรองได้ส่วนลดจำนวนสูงมาก่อนแล้ว 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 ไม่เคยเจรจาต่อรองการซื้อที่ดิน 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 และบ้านไร่ยังไม่เคยเจรจาต่อรองราคาซื้อที่ดิน #1 และที่ดิน #2	บริษัทฯ ไม่ได้ทำการประเมินราคาที่ดิน #1 และที่ดิน #2 เนื่องจากไม่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
เงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการ	890,000,000			
รวม	**2,289,999,999.71**			

การคำนวณขนาดรายการโดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 2 และ 3 ปี 2567

ตามที่คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ มีคำสั่งให้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยรวมที่ดิน 2 แปลง และคำนวณใหม่โดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 2 และ 3 ปี 2567 ของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้ เพื่อเป็นข้อมูลตามที่ได้มีการให้เปิดเผยเพิ่มเติมเท่านั้น แสดงรายละเอียดดังนี้

ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน (ร้อยละ)	คำนวณจากงบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567[1/] (ตามแนวทางปฏิบัติปกติ)	คำนวณจากงบการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2567[2/] (ตามที่ให้มีการเปิดเผยเพิ่มเติม)
การคำนวณของบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ		
ที่ดิน 62 แปลง (ใช้เงินกู้บางส่วน)	99.73	107.48
ที่ดิน 64 แปลง ที่ให้มีการเปิดเผยเพิ่มเติม[3/]	99.94	107.70

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 ตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น 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 เนื่องจากราคาประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระเป็นราคาเหมารวมทั้ง 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 เนื่องจากตามแนวทางปฏิบัติของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งบังคับใช้เป็นบรรทัดฐานกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ นั้น จะใช้งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วหรือสอบทานแล้วล่าสุด ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนอนุมัติการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยไม่ได้มีการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ใหม่อีกครั้งเมื่อมีการออกงบการเงินของไตรมาสถัดไป ดังนั้น บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการใช้งบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในวันที่ 28 ตุลาคม 2567 ได้ดำเนินการอย่างถูกต้องและเป็นไปตามแนวทางปฏิบัติของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ สำหรับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้แล้ว

ดังนั้น ขนาดรายการตามการคำนวณของบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระโดยที่บริษัทฯ ใช้เงินกู้จำนวน 400,000,000 บาท จากการปรับปรุงข้อมูลบางส่วน เพื่อให้เกิดความชัดเจนและถูกต้องตามความตั้งใจหรือแผนการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัทฯ พบว่า การคำนวณขนาดรายการไม่เกินกว่าร้อยละ 100.00 โดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในวันที่ 28 ตุลาคม 2567 ตามการคำนวณข้างต้น

อนึ่ง หากบริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ ที่เกิดจากความไม่แน่นอนของปัจจัยภายนอกต่าง ๆ เช่น การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและราคาวัสดุก่อสร้าง การดำเนินงานล่าช้า ส่งผลให้มีต้นทุนเพิ่มขึ้น รวมถึงการกู้เงินที่มีภาระดอกเบี้ยจากสถาบันการเงิน และ/หรือบุคคลอื่นใด จำนวนเกินกว่า 400,000,000 บาท ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงที่บริษัทฯ จะใช้เงินในการพัฒนาโครงการฯ เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท ส่งผลให้มีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 100.00 และการเข้าทำรายการเข้าข่ายถูกพิจารณาเป็น Backdoor Listing ดังนั้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น โปรดพิจารณารายละเอียดที่มีการปรับปรุง และชี้แจงเพิ่มเติมตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4.6.2 11) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น หากรายการนี้ถูกพิจารณาเข้าข่ายเป็น Backdoor Listing ที่จะต้องมีการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการมิให้เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท และจะรายงานความคืบหน้าในการใช้เงินพัฒนาโครงการให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาส และ/หรือประจำปีเพื่อมิให้ถูกพิจารณาเป็น Backdoor Listing ที่จะต้องมีการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่

4. Dilution effect ของผู้ถือหุ้นและการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุม เนื่องจากบริษัทเปิดเผยเรื่องแหล่งเงินทุน ที่ใช้พัฒนาโครงการ โดยเปลี่ยนจากเงินกู้ทั้งจำนวนเป็นเงินทุนที่ไม่มีดอกเบี้ยบางส่วน เช่น การเพิ่มทุนบางส่วน

คำชี้แจง: หากในอนาคตบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการฯ ในรูปแบบอื่น ๆ ที่ไม่ใช่การออกหุ้นเพิ่มทุน เช่น การใช้รายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือการใช้รายได้การใช้รายได้จากสวนยางพาราที่มีอยู่บนที่ดินของบ้านไร่ และ/หรือหาผู้ร่วมทุนเพิ่มเติมในโครงการฯ ได้อย่างเพียงพอ อาจส่งผลให้บริษัทฯ ต้องระดมทุนผ่านรูปแบบการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไม่ว่าจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ/หรือการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จะไม่ส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control dilution) ที่ผู้ถือหุ้นมีการใช้สิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ ระดมทุนผ่านการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่นักลงทุนที่มีศักยภาพทางการเงิน จะส่งผลให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาโดยคำนวณผลกระทบที่สูงสุดที่อาจเกิดขึ้นได้ หากบริษัทฯ จะต้องหาแหล่งเงินทุนสำหรับส่วนต่างที่เหลืออีกจำนวนสูงสุด 490,000,000 บาท (รายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 2.12 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์) โดยกำหนดให้มีสมมติฐานว่า บริษัทฯ จะออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3,769,230,770 หุ้น ราคาเสนอขายเท่ากับ 0.13 บาท ซึ่งเท่ากับราคาเสนอขายหุ้นในการเข้าทำรายการ PP ในครั้งนี้ ดังนั้น หากพิจารณาตามการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังที่กล่าวข้างต้น จะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง รายละเอียดแสดงดังต่อไปนี้

Control Dilution	= จำนวนหุ้นที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) / (จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว + 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

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[72] บาทต่อหุ้น

ลำดับ	วันที่	ปริมาณการซื้อขาย (หุ้น)	มูลค่าการซื้อขาย (ล้านบาท)	ราคาเฉลี่ย (บาทต่อหุ้น)
1	25 ต.ค. 2567	2,547,505	306.01	0.1201
2	24 ต.ค. 2567	1,291,606	155.45	0.1204
3	22 ต.ค. 2567	27,644,853	3331.5	0.1205
4	21 ต.ค. 2567	5,281,500	663.71	0.1257
5	18 ต.ค. 2567	36,351,178	4,726.69	0.1300
6	17 ต.ค. 2567	64,332,967	8,370.41	0.1301
7	16 ต.ค. 2567	4,324,126	549.90	0.1272
8	15 ต.ค. 2567	1,566,657	195.80	0.1250
9	11 ต.ค. 2567	2,455,211	310.81	0.1266
10	10 ต.ค. 2567	1,413,225	176.57	0.1249
11	09 ต.ค. 2567	118,266,493	14,608.78	0.1235
12	08 ต.ค. 2567	20,906,216	2,510.19	0.1201
13	07 ต.ค. 2567	11,446,405	1,373.73	0.1200
14	04 ต.ค. 2567	4,588,520	559.14	0.1219
15	03 ต.ค. 2567	2,051,575	248.48	0.1211
รวม		**304,468,037**	**38,087.17**	**0.1251**
			ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ	0.1251
			ร้อยละ 90 ของราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ	0.1126
			ราคาเสนอขาย	0.13

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

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

(โปรดพิจารณารายละเอียดที่มีการปรับปรุง และชี้แจงเพิ่มเติมตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4.6.2 10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม (Dilution Effect) จากการเพิ่มทุนในอนาคต))

5. ผลกระทบและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับผู้ลงทุน หากรายการนี้จัดเป็น Backdoor Listing ที่จะต้องมีการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่

ในกรณีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่ารายการนี้ถูกพิจารณาเข้าข่ายเป็น Backdoor Listing ที่จะต้องมีการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ จะมีหน้าที่ในการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ดังนี้

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

   นอกจากนี้ สินทรัพย์ของกิจการที่ได้มาจะต้องมีการดำเนินงานภายใต้การจัดการของกรรมการและผู้บริหารส่วนใหญ่กลุ่มเดียวกันมาอย่างต่อเนื่อง และมีระยะเวลาการดำเนินงานต่อเนื่องก่อนยื่นคำขอตามข้อบังคับว่าด้วยการรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจนำส่งคำขออนุมัติการเข้าทำรายการเสมือนหนึ่งการพิจารณาคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่ให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อร่วมพิจารณาด้วย โดยบริษัทฯ จะต้องนำส่งข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. มีการร้องขอเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนด และชำระค่าธรรมเนียมในการรับหลักทรัพย์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
4) เมื่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับทราบผลการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามข้อ 23 ของประกาศ บจ/ป 22-01 แล้ว และตลาดหลักทรัพย์ฯ พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
   ค. สั่งห้ามบุคคลดังต่อไปนี้นำหุ้นของตนออกขายตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยการรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการห้ามผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องขายหุ้นและหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดโดยอนุโลม กล่าวคือ (1) ผู้มีส่วนร่วมในการบริหารของกิจการที่ได้มา หรือผู้มีส่วนร่วมในการบริหารที่เป็นเจ้าของเดิมของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ ได้มา และ (2) ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ ในกรณีที่บุคคลตาม (1) มีจำนวนหุ้น รวมกันต่ำกว่าจำนวนที่กำหนดไว้
   ง. จัดให้มีการประชุมเพื่อนำเสนอและชี้แจงข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด อย่างน้อย 1 ครั้ง ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ ในกรณีที่การเข้าทำรายการเข้าข่ายถูกพิจารณาเป็น Backdoor Listing นั้น บริษัทฯ จะมีหน้าที่ในการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดข้างต้น และต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการเสมือนเป็นการพิจารณาคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่จากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง ต้องขออนุมัติผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาคุณสมบัติของบริษัทฯ แล้ว พบว่า <u>บริษัทฯ มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามเกณฑ์กำไร (Profit Test) ที่กำหนด เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน</u>

ย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 และไตรมาสที่ 3 ปี 2567 อีกทั้ง บ้านไร่โฮลดิ้ง ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 ซึ่งยังมิได้มีผลการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่จะไม่ถูกพิจารณารับเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ และ/หรือไม่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจพิจารณาขึ้นเครื่องหมาย SP และอาจนำไปสู่การเพิกถอนได้หากถูกขึ้นเครื่องหมาย SP ต่อเนื่องกันเป็นระยะเวลาเกินกว่า 2 ปี ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต้องถือหุ้นที่ไม่มีสภาพคล่องจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในอนาคต

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

(โปรดพิจารณารายละเอียดที่มีการปรับปรุง และชี้แจงเพิ่มเติมตามที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4.6.2 11) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นหากรายการนี้ถูกพิจารณาเข้าข่ายเป็น Backdoor Listing ที่จะต้องมีการยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่)

6. ข้อมูลอื่นใดที่จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นในการพิจารณาออกเสียงลงคะแนนเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว

เนื่องด้วยรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่เผยแพร่เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2567 มีข้อมูลบางส่วนอาจทำให้เกิดความไม่ชัดเจนหรือการตีความที่อาจไม่ตรงกับความตั้งใจหรือแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ในบางประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและแผนการลงทุนของบริษัทฯ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนและการตีความข้อมูลที่ถูกต้องแก่ผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาปรับปรุงข้อมูล และชี้แจงเพิ่มเติม ดังที่ได้อ้างอิงรายละเอียดในแต่ละหัวข้อข้างต้น

ทั้งนี้ การปรับปรุงข้อมูลบางส่วนของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลสะท้อนข้อเท็จจริง ชัดเจนและถูกต้องตามความตั้งใจหรือแผนการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัทฯ ตามที่บริษัทฯ ได้มีการชี้แจง และไม่ก่อให้เกิดความสับสนแก่ผู้ถือหุ้น โดยมีสาระสำคัญในรายละเอียด ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่ายังอาจมีข้อมูลที่ไม่ชัดเจนเพียงพอต่อการพิจารณาของผู้ถือหุ้น โดยรายการดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็น Backdoor Listing ที่ต้องยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณาว่า หลังรับโอนกิจการแล้ว บริษัทฯ ยังมีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนหรือไม่ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้นหรือต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน เพื่อเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของผู้ลงทุน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็น Backdoor Listing ในกรณีที่บริษัทฯ ใช้เงินกู้จำนวน 400,000,000 บาท จากการปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลบางส่วน เพื่อให้เกิดความชัดเจน และไม่ก่อให้เกิดความสับสนแก่ผู้ถือหุ้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การคำนวณขนาดรายการ มีขนาดรายการไม่เกินกว่าร้อยละ 100.00 โดยใช้งบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในวันที่ 28 ตุลาคม 2567 โดยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการใช้เงินในการพัฒนาโครงการมิให้เกินกว่าจำนวน 890,000,000 บาท และจะรายงานความคืบหน้าในการใช้เงินพัฒนาโครงการให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมกับการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาส และ/หรือประจำปี

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการอนุมัติการเข้าทำรายการเท่านั้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในแง่มุมต่าง ๆ รวมถึงพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อเสีย

ปัจจัยความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจด้วยความรอบคอบ อนึ่ง การตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นแต่ละท่านเป็นสำคัญ