

ที่ PG08/036/69

วันที่ 27 สิงหาคม 2569

- เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569
เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. ระเบียบวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569
 2. รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569
 3. สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ของ บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยฯ เรื่อง การเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 4. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 5. สารสนเทศเกี่ยวกับการออก เสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ของ บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
 6. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)
 7. ข้อมูลกรรมการอิสระ (ผู้รับมอบฉันทะ)
 8. คำชี้แจงวิธีการมอบฉันทะ
 9. หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก., แบบ ข. และ แบบ ค.
 10. ขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569
 11. เอกสารหลักฐานของผู้เข้าร่วมประชุม
 12. ข้อบังคับบริษัทเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น
 13. แผนที่สถานที่จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

ด้วยคณะกรรมการของ บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้มีมติให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ในวันจันทร์ที่ 14 กันยายน 2569 เวลา 10.30 น. ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัล ชั้น 14 ห้องแกรนด์ พาโนรามา เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นโปรดเข้าร่วมประชุมตาม วัน เวลา และสถานที่ดังกล่าว โดยพร้อมเพรียงกัน และหากท่านประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน โปรดกรอกข้อความและลงนามในหนังสือมอบฉันทะตามที่ส่งมาพร้อมหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ และยื่นหนังสือมอบฉันทะดังกล่าวต่อประธานกรรมการหรือบุคคลที่ประธานกรรมการกำหนด ณ สถานที่ประชุมก่อนเข้าร่วมประชุม

อนึ่ง บริษัทกำหนดวันให้สิทธิผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้น ในวันพฤหัสบดีที่ 20 สิงหาคม 2569

โดยมติคณะกรรมการบริษัท



(นายพชร ยุติธรรมดำรง)

ประธานกรรมการบริษัท

หมายเหตุ

บริษัทฯ ได้จัดเจ้าหน้าที่ไว้ตั้งแต่เวลา 9.30 น. เพื่ออำนวยความสะดวกในการตรวจสอบเอกสาร และหลักฐานต่าง ๆ และหากท่านผู้ถือหุ้นมีความประสงค์ต้องการข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาติดต่อ คุณอารยา บุญญาสุ โทร. 08 1793 0759

หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น
ครั้งที่ 1/2569

วันจันทร์ที่ 14 กันยายน 2569 เวลา 10.30 น.

ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัล ชั้น 14 ห้องแกรนด์ พาโนรามา
เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400



บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
PREECHA GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

สารบัญ

หน้า

หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. ระเบียบวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569	1-15
2. รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569	16-33
3. สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ของ บริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยฯ เรื่อง การเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	34-42
4. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการเข้าซื้อ ที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	43-120
5. สารสนเทศเกี่ยวกับการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตาม สัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ของ บริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน)	121-126
6. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)	127-132
7. ประวัติกรรมการอิสระ (ผู้รับมอบฉันทะ)	133-134
8. คำชี้แจงวิธีการมอบฉันทะ	135
9. หนังสือมอบฉันทะ	136-145
9.1 หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก.	
9.2 หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.	
9.3 หนังสือมอบฉันทะ แบบ ค.	
10. ขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569	146
11. เอกสารและหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องแสดงก่อนเข้าร่วมประชุม	147
12. ข้อบังคับบริษัทเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น	148-149
13. แผนที่ตั้งสถานที่จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	150-151

ระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569
วันจันทร์ที่ 14 กันยายน 2569 เวลา 10.30 น. ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัล ชั้น 14 ห้อง แกรนด์ พาโนรามา
เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

ระเบียบวาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569

วัตถุประสงค์และเหตุผล การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2569 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบข้อบังคับและตามที่กฎหมายกำหนด โดยบริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นดังกล่าว แล้วเสร็จภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุมฯ โดยได้ส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระทรวงพาณิชย์ ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของบริษัท www.preecha.com เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องได้พิจารณาความถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญ

ความเห็นของคณะกรรมการ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 แล้ว และเห็นสมควรเสนอรายงานการประชุมดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและรับรองต่อไป

จำนวนเสียงที่ต้องใช้เพื่อผ่านมติ วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน

ระเบียบวาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกัน กรณีเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลเกี่ยวโยงกัน

วัตถุประสงค์และเหตุผล การทำรายการเกี่ยวโยงกัน กรณีเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลเกี่ยวโยงกัน เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยฯ มีแผนพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรหลายพื้นที่ ได้แก่ 1) พิมลราช นนทบุรี 2) บางแสน ชลบุรี 3) ระยอง หลังสนามกีฬา และ 4) ปัญญา สุรินทร์ เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัท ที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพด้านทำเลและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในที่ดินมีความสัมพันธ์เข้าข่ายเป็น “บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน” ตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การพิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกัน	
วัน เดือน ปี ที่คาดว่าจะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	กันยายน 2569 – กุมภาพันธ์ 2571
วันที่คณะกรรมการมีมติ	6 สิงหาคม 2569
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ลักษณะความเกี่ยวโยง และลักษณะของรายการ	
ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	ผู้ซื้อที่ดิน: บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และหรือบริษัทย่อยฯ ผู้ขายที่ดิน: นายปัญญา ธิรกิจพงศ์ ลักษณะความเกี่ยวโยง: กรรมการผู้มีอำนาจเป็นบุคคลเกี่ยวโยงตามมาตรา 258 (1)-(7) ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ฉบับเดิม ลักษณะความสัมพันธ์ - บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 30.98 (การถือหุ้นทางตรง: 20,445,162 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.09, การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยถือหุ้นในบริษัท เนอแอ็ค จำกัด: 83,658,837 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.90)

	- นายปัญญา ธีรกิจพงศ์ เป็นพี่ชายของนางสาวฐิติมา ธีรกิจพงศ์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 30.77 (การถือหุ้นทางตรง: 19,731,364 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 5.87, การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยถือหุ้นในบริษัท เนแอ็ค จำกัด: 83,658,837 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.90) <u>รายละเอียดทรัพย์สิน</u> - จำนวนโฉนดที่ดิน : 2 โฉนด - พื้นที่รวม : 4,455 ตารางวา (11 ไร่ 0 งาน 55 ตารางวา) - ราคาซื้อที่ดินรวม : ไม่เกิน 66.83 ล้านบาท - ราคาซื้อที่ดิน: 15,000 บาทต่อตารางวา <u>ลักษณะของรายการ</u> - บริษัทและหรือบริษัทย่อยฯเข้าซื้อที่ดินพิมลราช นนทบุรี จำนวนไม่เกิน 2 โฉนด เนื้อที่ดิน รวม 11 ไร่ 0 งาน 55 ตารางวา มูลค่าซื้อขายที่ดินจากการตกลงร่วมกันไม่เกิน 66.83 ล้านบาท - โดยที่ดินมีราคาประเมินราชการ 2,000-26,500 บาทต่อตารางวา, ราคาประเมินจากบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัดซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อของสำนักงาน กสท. อยู่ที่ประมาณ 16,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2569
ที่ดินบางแสน ชลบุรี	<u>ผู้ซื้อที่ดิน:</u> บริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน) และหรือบริษัทย่อยฯ <u>ผู้ขายที่ดิน:</u> นางสาวฐิติมา ธีรกิจพงศ์ <u>ลักษณะความเกี่ยวข้อง:</u> กรรมการผู้มีอำนาจเป็นบุคคลเกี่ยวข้องตามมาตรา 258 (1)-(7) ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ฉบับเดิม <u>ลักษณะความสัมพันธ์</u> - บริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน) มีนางสาวฐิติมา ธีรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 30.98 (การถือหุ้นทางตรง: 20,445,162 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.09, การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยถือหุ้นในบริษัท เนแอ็ค จำกัด: 83,658,837 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.90) - นางสาวฐิติมา ธีรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 30.98 (การถือหุ้นทางตรง: 20,445,162 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.09, การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยถือหุ้นในบริษัท เนแอ็ค จำกัด: 83,658,837 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.90) <u>รายละเอียดทรัพย์สิน</u> - จำนวนโฉนดที่ดิน : 3 โฉนด - พื้นที่รวม : 3,157.1 ตารางวา (7 ไร่ 3 งาน 57.1 ตารางวา) แบ่งเป็น - ที่ดินกลุ่มที่ 1: 1,651.4 ตารางวา (4 ไร่ 0 งาน 51.4 ตารางวา) - ที่ดินกลุ่มที่ 2: 1,505.7 ตารางวา (3 ไร่ 3 งาน 5.7 ตารางวา) - ราคาซื้อที่ดินรวม : ไม่เกิน 60.11 ล้านบาท - ราคาซื้อที่ดิน: - ที่ดินกลุ่มที่ 1: 25,000 บาทต่อตารางวา - ที่ดินกลุ่มที่ 2: 12,500 บาทต่อตารางวา

	<u>ลักษณะของรายการ</u> - บริษัทและหรือบริษัทย่อยฯเข้าซื้อที่ดินบางแสน ชลบุรี จำนวนไม่เกิน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 7 ไร่ 3 งาน 57.1 ตารางวา ไร่ มูลค่าซื้อขายที่ดินจากการตกลงร่วมกันไม่เกิน 60.11 ล้านบาท - โดยที่ดินมีราคาประเมินราชการ 7,000-14,000 บาทต่อตารางวา, ราคาประเมินจากบริษัท ที.เอ.มานะจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัดซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อของสำนักงาน กสท. อยู่ที่ประมาณ 25,000 และ 16,000 บาทต่อตารางวา สำหรับที่ดินกลุ่มที่ 1 และที่ดินกลุ่มที่ 2 ตามลำดับ ซึ่งประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2569
ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	<u>ผู้ซื้อที่ดิน</u> : บริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน) และหรือบริษัทย่อยฯ <u>ผู้ขายที่ดิน</u> : บริษัท ไทยเฮา จำกัด <u>ลักษณะความเกี่ยวข้อง</u>: กรรมการผู้มีอำนาจเป็นบุคคลเกี่ยวข้องตามมาตรา 258 (1)-(7) ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ฉบับเดิม <u>ลักษณะความสัมพันธ์</u> - บริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน) มีนางสาวฐิติมา ธีรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 30.98 (การถือหุ้นทางตรง: 20,445,162 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.09, การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยถือหุ้นในบริษัท เนแอ็ค จำกัด: 83,658,837 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.90) - บริษัท ไทยเฮา จำกัด (“บริษัทไทยเฮาฯ”) มีนางสาวฐิติมา ธีรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทไทยเฮาฯ ร้อยละ 50 <u>รายละเอียดทรัพย์สิน</u> - จำนวนโฉนดที่ดิน : 39 โฉนด - พื้นที่รวม : 3,189.8 ตารางวา (7 ไร่ 3 งาน 89.8 ตารางวา) - ราคาซื้อที่ดินรวม : ไม่เกิน 35.89 ล้านบาท - ราคาซื้อที่ดิน: 11,250 บาทต่อตารางวา <u>ลักษณะของรายการ</u> - บริษัทและหรือบริษัทย่อยฯเข้าซื้อที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา จำนวนไม่เกิน 39 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 7 ไร่ 3 งาน 89.8 ตารางวา มูลค่าซื้อขายที่ดินจากการตกลงร่วมกันไม่เกิน 35.89 ล้านบาท - โดยที่ดินมีราคาประเมินราชการ 4,000-16,000 บาทต่อตารางวา, ราคาประเมินจากบริษัท ที.เอ.มานะจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อของสำนักงาน กสท. เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 11,371 บาทต่อตารางวา ซึ่งประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2569
ที่ดินปัญญา สุวินทวงศ์	<u>ผู้ซื้อที่ดิน</u>: บริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน) และหรือบริษัทย่อยฯ <u>ผู้ขายที่ดิน</u>: - บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด - บริษัท ไอ.เอสเตท จำกัด - บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด - บริษัท ปยุต จำกัด - บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮาส์ซิง จำกัด

	<u>ลักษณะความเกี่ยวโยง:</u> กรรมการผู้มีอำนาจเป็นบุคคลเกี่ยวโยงตามมาตรา 258 (1)-(7) ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ฉบับเดิม <u>ลักษณะความสัมพันธ์</u> - บริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน) มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 30.98 (การถือหุ้นทางตรง: 20,445,162 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.09, การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยถือหุ้นในบริษัท เนอแอ็ค จำกัด: 83,658,837 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.90) - บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด (“บริษัทบรรลือฯ”) มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทบรรลือฯ ร้อยละ 49.97 - บริษัท ไอ.เอสเตท จำกัด (“บริษัทไอ.เอสเตทฯ”) มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทไอ.เอสเตทฯ ร้อยละ 47.50 - บริษัท ปยุต จำกัด (“บริษัทปยุตฯ”) มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทปยุตฯ ร้อยละ 50 - บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด (“บริษัทซีไซด์ฯ”) มีนางสุรภา เมฆศรี (เป็นมารดาของนางสาว ฐิติมา ธิรกิจพงศ์) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทซีไซด์ฯ ร้อยละ 98 - บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮาส์ซิง จำกัด มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม <u>รายละเอียดทรัพย์สิน</u> - จำนวนโฉนดที่ดิน: 36 โฉนด - พื้นที่ดินรวม : 1,688.7 ตารางวา (4 ไร่ 0 งาน 88.7 ตารางวา) - ราคาซื้อที่ดินรวม: ไม่เกิน 30.40 ล้านบาท - ราคาซื้อที่ดิน: 18,000 บาทต่อตารางวา <u>ลักษณะของรายการ</u> - บริษัทและหรือบริษัทย่อยฯ เข้าซื้อที่ดินปฎิญา สุวินทวงศ์ จำนวนไม่เกิน 36 โฉนด เนื้อที่ดิน รวม 4 ไร่ 0 งาน 88.7 ตารางวา มูลค่าซื้อขายที่ดินจากการตกลงร่วมกันไม่เกิน 30.40 ล้านบาท - โดยที่ดินมีราคาประเมินราชการ 16,000 บาทต่อตารางวา, ราคาประเมินจากบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อของสำนักงาน กสท. เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 18,882 บาทต่อตารางวา ซึ่งประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569
วัตถุประสงค์การทำรายการ	- เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยฯ - ที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
มูลค่ารวม	<u>รายการเกี่ยวโยงที่จะเกิดขึ้นในปัจจุบัน</u> บริษัท ปรีชา กรู๊ป จำกัด (มหาชน) และหรือบริษัทย่อยฯ มีความประสงค์เข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 4 แปลง จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่ารวมของรายการซื้อที่ดินไม่เกิน 193.22 ล้านบาท
การชำระราคา	<u>เงื่อนไขการชำระเงิน:</u> ชำระในคราวเดียว ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยชำระเป็นเช็คเช็คสั่งจ่ายในนามผู้จะขาย 10% ของราคาที่ดินที่จะขายที่ดิน ส่วนที่เหลือชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี อายุตัว 1 ปี โดยคำนวณเป็นมูลค่าดอกเบี้ยทั้งสิ้น 9.57 ล้าน

	บาท (อิงอัตราดอกเบี้ยที่ปัจจุบันบริษัทกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงิน โดยอัตราดอกเบี้ยต่ำสุดที่ร้อยละ 6.60)
ขนาดของรายการและ เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่า รวมของรายการ	<u>เกณฑ์การคำนวณมูลค่ารายการกรณีทั่วไป</u> เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงถือว่าการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการและจำหน่ายเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ โดยถือเป็นการจัดซื้อวัตถุดิบในการประกอบธุรกิจ เมื่อคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยที่ผ่านการสอบทาน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 พบว่ารายการดังกล่าวมีมูลค่ารวมของรายการเท่ากับ 193.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100.34 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 192.56 ล้านบาท) ดังนั้น รายการดังกล่าว จึงจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เนื่องจากมีมูลค่ามากกว่า 20 ล้านบาทหรือมีขนาดมากกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์สุทธิ (NA) (มากกว่า 5.78 ล้านบาท) เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (Related Party Transaction: RPT) ของบริษัทจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันและมาตรฐานสากล รวมทั้งยกระดับการคุ้มครองสิทธิของผู้ลงทุน โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยฯ ไม่มีการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการกับบุคคลเดียวกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าวในช่วงเวลาดังกล่าว
แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน	- ชำระราคาที่ดิน ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ - ชำระ 10% ของราคาซื้อขายด้วยเช็คเชียร์เช็ค โดยใช้เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย ทั้งนี้ บริษัทมีเงินทุนสำรองเพียงพอสำหรับการชำระเงินดังกล่าว - ส่วนที่เหลืออีก 90% ของราคาซื้อขาย ชำระโดยตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี อายุ 1 ปี โดยบริษัทจะชำระคืนจากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการดำเนินธุรกิจ และหากกระแสเงินสดไม่เพียงพอ บริษัทอาจพิจารณาต่ออายุตั๋วสัญญาใช้เงิน
แผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ	<u>นโยบายและแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ</u> บริษัทและบริษัทย่อยฯ มีนโยบายมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอยู่อาศัยในทำเลที่มีศักยภาพและมีความต้องการของตลาด โดยให้ความสำคัญกับการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในด้านทำเล การคมนาคม และโอกาสในการพัฒนาโครงการ เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของแผนการจัดหาที่ดิน (Land Bank) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ได้แก่ พื้นที่พิมลราช จังหวัดนนทบุรี พื้นที่บางแสน จังหวัดชลบุรี พื้นที่ระยอง และพื้นที่ปทุมธานี สุวินทวงศ์ ซึ่งเป็นทำเลที่สอดคล้องกับแผนการขยายธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทและบริษัทย่อยฯ มีแผนทยอยพัฒนาโครงการตามความเหมาะสมของสถานะตลาด ความพร้อมด้านเงินทุน และความพร้อมของการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีกรอบระยะเวลาดำเนินการ ดังนี้

	1. โครงการพิมลราช นนทบุรี - คาดว่าจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน: ปี 2569 - คาดว่าจะเริ่มเปิดขายโครงการ: ปี 2570 2. โครงการบางแสน จังหวัดชลบุรี - คาดว่าจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน: ปี 2569 - ปี 2570 - คาดว่าจะเปิดขายโครงการ: ปี 2569 - ปี 2571 3. โครงการระยอง หลังสนามกีฬา - คาดว่าจะเข้าทำสัญญาซื้อที่ดิน: ปี 2569 - คาดว่าจะเริ่มเปิดขายโครงการ: ปี 2570 4. โครงการปัญญา สุวินทวงศ์ - คาดว่าจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน: ปี 2570 - ปี 2571 - คาดว่าจะเปิดขายโครงการ: ปี 2570 - ปี 2571 <u>กลยุทธ์และเหตุผลในการเข้าซื้อที่ดิน</u> การเข้าซื้อที่ดินโครงการปัญญาสอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทและบริษัทย่อยฯ ในการเร่งพัฒนาโครงการที่สามารถสร้างรายได้และกระแสเงินสดได้ในระยะเวลาอันใกล้ เพื่อเสริมสภาพคล่องและสนับสนุนการเติบโตของผลการดำเนินงาน ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่มีความพร้อมสำหรับการพัฒนา โดยกระบวนการการพัฒนาสาธารณูปโภคได้ดำเนินการไว้แล้วในระดับหนึ่ง ส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยฯสามารถลดระยะเวลาในการดำเนินการด้านการขออนุญาตและการประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงลดระยะเวลาในการเตรียมโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับการเริ่มพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่า ด้วยเหตุนี้ บริษัทและบริษัทย่อยฯจึงคาดว่าจะสามารถเริ่มพัฒนาและเปิดขายโครงการได้เร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยเร่งการรับรู้รายได้และการสร้างกระแส เงินสด รวมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้เงินลงทุนและสนับสนุนแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยฯในระยะยาว <u>การพิจารณาความเหมาะสมของการเลือกซื้อที่ดิน</u> บริษัทและบริษัทย่อยฯมีกระบวนการสรรหาและคัดเลือกที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ โดยมีการศึกษาและพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพจากทั้งบุคคลภายนอกและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างต่อเนื่อง เพื่อเปรียบเทียบในด้านทำเลที่ตั้ง ขนาดและลักษณะของที่ดิน ศักยภาพในการพัฒนา ความเป็นไปได้ของโครงการ ราคาและเงื่อนไขการซื้อขาย ตลอดจนผลตอบแทนจากการลงทุน และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่น ก่อนคัดเลือกที่ดินที่มีความเหมาะสมเข้าสู่กระบวนการพิจารณาของบริษัทและบริษัทย่อยฯ ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยฯได้พิจารณาที่ดินหลายแปลงในหลายพื้นที่ รวมทั้งได้เข้าซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอก และยังมีที่ดินอีกหลายแปลงที่อยู่ระหว่างการศึกษาและจัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าบริษัทมีการพิจารณาทางเลือกในการลงทุนอย่างต่อเนื่อง มิได้จำกัดเฉพาะที่ดินที่เป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเปรียบเทียบที่ดินที่เป็นรายการในครั้งนี้นับกับทางเลือกอื่นที่อยู่ระหว่างการศึกษา โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของทำเล ศักยภาพในการพัฒนา ความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ราคาและเงื่อนไขของรายการ รวมถึงความสอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจ
--	--

	ของบริษัท และเห็นว่าที่ดินดังกล่าวมีความเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม ทั้งนี้ การพิจารณาเข้าทำรายการเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้มีการให้สิทธิประโยชน์เป็นพิเศษแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจากความสัมพันธ์ดังกล่าว <u>การวิเคราะห์สถานะตลาดและการแข่งขัน รวมถึงโอกาสทางธุรกิจ</u> แม้ว่าภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และกำลังซื้อของผู้บริโภค แต่ความต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลที่มีศักยภาพยังคงมีอยู่ โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีการขยายตัวของชุมชน การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และการเชื่อมต่อบริเวณคมนาคม ที่ดินที่บริษัทและหรือบริษัทย่อยฯจะเข้าซื้อมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยเนื่องจากตั้งอยู่ในทำเลที่สามารถรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อีกทั้งราคาซื้อขายอยู่ในระดับที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ จึงช่วยเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการที่สามารถแข่งขันด้านต้นทุนและสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยฯในอนาคต <u>ปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผน</u> การดำเนินโครงการอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ● ภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ชะลอตัว ● การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรุนแรง ● การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน ● ความล่าช้าในการขออนุญาตพัฒนาโครงการหรือการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ● การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ระเบียบ หรือมาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ● ความผันผวนของต้นทุนค่าก่อสร้างและราคาวัสดุก่อสร้าง ● ความเสี่ยงจากสภาพตลาดที่อาจส่งผลให้การเปิดขายหรือการโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นไปตามแผน <u>แผนรองรับกรณีไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ รวมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น</u> หากบริษัทและหรือบริษัทย่อยฯไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ บริษัทและหรือบริษัทย่อยฯจะดำเนินการพิจารณาจัดหาที่ดินแปลงอื่นที่มีศักยภาพและมีคุณลักษณะใกล้เคียงกัน เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการและการขยายธุรกิจ รวมทั้งอาจปรับลำดับการพัฒนาของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือเร่งพัฒนาโครงการที่บริษัทมีที่ดินรองรับอยู่แล้ว ทั้งนี้ การไม่สามารถเข้าทำรายการดังกล่าวอาจส่งผลให้แผนการขยายโครงการใหม่ของบริษัทและหรือบริษัทย่อยฯล่าช้า และอาจกระทบต่อการเติบโตของรายได้ในอนาคตบางส่วน อย่างไรก็ตาม บริษัทและหรือบริษัทย่อยฯยังมีโครงการและที่ดินในมือที่สามารถรองรับการดำเนินธุรกิจได้ จึงคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินหรือผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทและหรือบริษัทย่อยฯ
--	--

คดีความหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ	บริษัทและบริษัทย่อยฯไม่มีคดีความหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการและอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ
สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญในช่วงระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา	บริษัทและบริษัทย่อยฯไม่มีสัญญาที่มีสาระสำคัญ นอกเหนือจากสัญญาที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติ
ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)	-ไม่มี-
ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท	<u>ความสมเหตุสมผลและผลประโยชน์ของการทำรายการ</u> โดยมีการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับ<u>การทำรายการกับบุคคลภายนอก</u> คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและบริษัทย่อยฯเนื่องจากปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยฯมีข้อจำกัดด้านสภาพคล่องและมีความจำเป็นต้องสร้างแหล่งรายได้เพิ่มเติมเพื่อเสริมสร้างฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในระยะยาว การเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวจึงเป็นการจัดหาที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยฯโดยที่ดินแต่ละแปลงตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ราคาซื้อขายไม่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นราคาที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาดในทำเลเดียวกันหรือใกล้เคียง คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด มีความสมเหตุสมผลและจะช่วยเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการเพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในอนาคต <u>ความเสี่ยงหรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทำรายการ</u> คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า ความเสี่ยงจากการทำรายการอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ โดยความเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่ ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ ความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการก่อสร้าง และความล่าช้าในการพัฒนาโครงการหรือการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยฯ มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และมีการวางแผนบริหารความเสี่ยง รวมทั้งทยอยพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด จึงคาดว่าความเสี่ยงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยฯ <u>ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการทำรายการ</u> คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ราคาซื้อขายและเงื่อนไขการเข้าทำรายการมีความเหมาะสมและเป็นธรรม เนื่องจากราคาซื้อขายอยู่ในระดับไม่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ และเป็นราคาที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันภายใต้เงื่อนไขทางการค้าปกติ นอกจากนี้ เงื่อนไขการชำระราคาซื้อขาย ซึ่งประกอบด้วยชำระเงินสดบางส่วนและชำระส่วนที่เหลือด้วยตัวสัญญาใช้เงินที่มีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับต้นทุนทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยฯ เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสม ไม่ทำให้บริษัทเสียประโยชน์เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

	คำรับรองของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัทขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณา ตรวจสอบข้อมูล และกลั่นกรองรายละเอียดของรายการดังกล่าวด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง และด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความเหมาะสมผล เป็นไปตามราคาตลาดและเงื่อนไขทางการค้าปกติ และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม
ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายละเอียดของรายการ เอกสารประกอบการทำรายการ รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระแล้ว เห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยๆ สอดคล้องกับแผนการจัดหาที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต และเป็นรายการที่ดำเนินการภายใต้เงื่อนไขทางการค้าปกติ โดยราคาซื้อขายมีความเหมาะสมและไม่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ จึงมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการบริษัทในการอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว กรรมการที่มีส่วนได้เสียในรายการที่เกี่ยวข้องกันครั้งนี้ ได้แก่ นางสาวจิตติมา ธีรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นคู่รายการและ/หรือเป็นผู้มีความเกี่ยวข้องกับคู่สัญญาตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ได้คงเข้าร่วมพิจารณาในวาระดังกล่าว และไม่ได้เข้าร่วมออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่พิจารณาอนุมัติรายการ เพื่อให้การพิจารณาเป็นไปอย่างโปร่งใส เป็นอิสระ และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยเมื่อรวมขนาดของรายการทั้งหมดแล้วเข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ บริษัทจึงได้อนุมัติให้นำเสนอรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ และมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) (บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 มีผลใช้บังคับ บริษัท ไม่ได้มีการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลเดียวกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว ก่อนการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ความเห็นของคณะกรรมการ ที่ประชุมซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย มีมติอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกรณีเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยๆ มีแผนพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรหลายพื้นที่ ได้แก่ 1) พิมลราช นนทบุรี 2) บางแสน ชลบุรี 3) ระยอง หลังสนามกีฬา และ 4) ปัญญา สุรินทร์ เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัทที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพด้านทำเลและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีความสัมพันธ์เข้าข่ายเป็น "บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน" ตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.)

จำนวนเสียงที่ต้องใช้เพื่อผ่านมติ วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยนับคะแนนเสียงของผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน สำหรับวาระที่ 2 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์/ความเกี่ยวข้องกัน	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท เนแอ็ค จำกัด	ถือหุ้นในบริษัท ร้อยละ 24.90 โดยนายปัญญา ธิรกิจพงศ์ ถือหุ้นในบริษัท เนแอ็ค จำกัด เกินกว่า ร้อยละ 30 และนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็น กรรมการและถือหุ้นในบริษัท เนแอ็ค จำกัด เกินกว่า ร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	83,658,837	24.90
2. นางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์	กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 30.98 แบ่งเป็นการถือหุ้นทางตรงร้อยละ 6.08 และ ทางอ้อมผ่านบริษัท เนแอ็ค จำกัด ร้อยละ 24.90 และเป็นน้องสาวของนายปัญญา ธิรกิจพงศ์	20,445,162	6.08
3. นายปัญญา ธิรกิจพงศ์	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 30.77 แบ่งเป็น การถือหุ้นทางตรงร้อยละ 5.87 และทางอ้อมผ่าน บริษัท เนแอ็ค จำกัด ร้อยละ 24.90 และเป็นพี่ชาย ของนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์	19,731,364	5.87
4. นางสาวสุรภา เมษศรี	เป็นมารดาของนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ และนาย ปัญญา ธิรกิจพงศ์	33,142,100	9.86

ระเบียบวาระที่ 3 พิจารณออนุมัติการโอนหุ้นสำรองตามกฎหมายจำนวน 13,287,118.97 บาท และนำ ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 88,750,822.16 บาท มาชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัท ตามงบการเงินเฉพาะ กิจการของบริษัท สำหรับระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 253,826,261.28 บาท

วัตถุประสงค์และเหตุผล เพื่อพิจารณออนุมัติการโอนหุ้นสำรองตามกฎหมายจำนวน 13,287,118.97 บาท และ นำส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 88,750,822.16 บาท มาชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัทตามงบการเงินเฉพาะ กิจการของบริษัท สำหรับระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 253,826,261.28 บาท ทั้งนี้ ภายหลังการโอนหุ้นสำรองตามกฎหมายและการโอนส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมดังกล่าว บริษัทจะมีผลขาดทุนสะสมจำนวน 151,788,320.15 บาท ภายหลังการดำเนินการ บริษัทจะไม่มีทุนสำรองตาม กฎหมายและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญคงเหลือในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท

ความเห็นของคณะกรรมการ อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณออนุมัติการ โอนหุ้นสำรองตามกฎหมายจำนวน 13,287,118.97 บาท และนำส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 88,750,822.16 บาท มาชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัทตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สำหรับระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 253,826,261.28 บาท ทั้งนี้ ภายหลังการโอนหุ้นสำรองตามกฎหมายและการโอน ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมดังกล่าว บริษัทจะมีผลขาดทุนสะสมจำนวน 151,788,320.15 บาท ภายหลังการดำเนินการ บริษัทจะไม่มีทุนสำรองตามกฎหมายและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญคงเหลือใน งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท

จำนวนเสียงที่ต้องใช้เพื่อผ่านมติ วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน

ระเบียบวาระที่ 4 พิจารณออนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

วัตถุประสงค์และเหตุผล เพื่อพิจารณออนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 840,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 336,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,176,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และพิจารณออนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. ของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

“ข้อ 4

ทุนจดทะเบียน	1,176,000,000	บาท	(หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบหกล้านบาท)
แบ่งออกเป็น	1,176,000,000	หุ้น	(หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบหกล้านบาท)
มูลค่าหุ้นละ	1	บาท	(หนึ่งบาท)
โดยแยกออกเป็น			
หุ้นสามัญ	1,176,000,000	หุ้น	(หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบหกล้านบาท)
หุ้นบุริมสิทธิ	-	หุ้น	(-)”

นอกจากนี้ อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 พิจารณออนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท รวมถึงการมอบอำนาจให้ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลอื่นใดซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้มีอำนาจในการลงนามในคำขอหรือในเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท และการยื่นจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ การดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงคำขอหรือข้อความในเอกสารดังกล่าวที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทที่ต้องยื่นต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ รวมทั้งมอบอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวตามที่เห็นสมควร และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และการตีความของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งตามคำแนะนำหรือคำสั่งของนายทะเบียน หรือเจ้าหน้าที่

ความเห็นของคณะกรรมการ อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณออนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 840,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 336,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,176,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และพิจารณออนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. ของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท

นอกจากนี้ อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 พิจารณออนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท รวมถึงการมอบอำนาจให้ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่

บริหาร และ/หรือ บุคคลอื่นใดซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้มีอำนาจในการลงนามในคำขอหรือในเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท และการยื่นจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ การดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงคำขอหรือข้อความในเอกสารดังกล่าวที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทที่ต้องยื่นต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ รวมทั้งมอบอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวตามที่เห็นสมควร และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และการตีความของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งตามคำแนะนำหรือคำสั่งของนายทะเบียน หรือเจ้าหน้าที่

จำนวนเสียงที่ต้องใช้เพื่อผ่านมติ วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยนับคะแนนเสียงของผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน

ระเบียบวาระที่ 5 พิจารณออนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

วัตถุประสงค์และเหตุผล เพื่อพิจารณาและอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ไม่ว่าในครั้งเดียวหรือหลายคราว เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท ในอัตราส่วนการจัดสรรที่ 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 2.5 หุ้นสามัญเพิ่มทุน (โดยหากมีเศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ให้ปัดทิ้ง) โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.2 บาท

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสะสมปรากฏในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการประจำปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทแล้ว และงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทแล้ว บริษัทจึงอาจกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทได้ โดยบริษัทจะต้องปฏิบัติตามมาตรา 52 ของ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชน กำหนดว่า บริษัทซึ่งได้ดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

ในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมในครั้งนี้ จะเป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายถืออยู่ โดยในกรณีที่พิเศษของหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นดังกล่าวทิ้ง และผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ (Oversubscription) โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่มิได้มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในรอบแรก บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสัดส่วนการถือหุ้นของตนในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับจัดสรรตามสิทธิ โดยในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทจะดำเนินการจัดสรรหุ้นที่เหลือจนกระทั่งไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรอีก หรือจนกว่าจะไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวอีกต่อไป โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (ก) ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกมากกว่าหรือเท่ากับจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้น บริษัทจะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิ
- (ข) ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกน้อยกว่าจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้น บริษัทจะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
- (1) จัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายโดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว
 - (2) ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือหลังจากการจัดสรรตามข้อ (ข) (1) ให้ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายและยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้นคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือจะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง โดยจำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อนี้ จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ไม่ว่ากรณีใดจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว) ถือหุ้นของบริษัทในลักษณะดังต่อไปนี้

- (ก) ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”) (เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวได้รับยกเว้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 12/2554) หรือ
- (ข) ในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท

ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในการออกเสนอขายครั้งแรก บริษัทอาจพิจารณาดำเนินการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและวันจองซื้อใหม่ เพื่อเสนอขายหุ้นที่เหลือนั้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นอีกในการเสนอขายครั้งต่อไป

(ไม่ว่าจะคราวเดียวหรือหลายคราว) หรือบริษัทอาจพิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจากการเสนอขายต่อไป

อนึ่ง ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติกำหนดวันกำหนดรายชื่ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 21 กันยายน 2569 และกำหนดวันจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทในช่วงระหว่างวันที่ 5 ตุลาคม 2569 – 9 ตุลาคม 2569 (รวมทั้งสิ้น 5 วันทำการ) **อย่างไรก็ดี สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนยังไม่มีคความแน่นอน เนื่องจากต้องรอการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น**

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 พิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลอื่นใดซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มีอำนาจพิจารณา กำหนด แก้ไขเพิ่มเติม และเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว และมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควร อันเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) กำหนดรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
- (ข) กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียวทั้งจำนวน หรือหลายคราว อัตราส่วนการเสนอขาย วันกำหนดรายชื่ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) การกำหนดวันระยะเวลาจองซื้อและชำระราคา ระยะเวลาการเสนอขาย ราคาเสนอขาย วิธีการชำระราคา รายละเอียดในการจัดสรรและการเสนอขายอื่น
- (ค) ลงนามในแบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว หรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการติดต่อ การให้ข้อมูล และการยื่นเอกสารต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และ
- (ง) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในทุกกรณี เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการออกเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

ความเห็นของคณะกรรมการ อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ไม่ว่าในครั้งเดียวหรือหลายคราว จำนวนไม่เกิน 840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้น

สามัญเดิม ต่อ 2.5 หุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยหากมีเศษหุ้นจากการคำนวณตามสัดส่วน ให้ปัดเศษหุ้นดังกล่าวทิ้ง และกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.20 บาท

เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสะสมปรากฏในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการประจำปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัทจึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 ซึ่งกำหนดให้บริษัทที่ดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปีและมีผลขาดทุน สามารถเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ได้ โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้อย่างแน่นอน

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งนี้จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิของตน (Oversubscription) ทั้งนี้ หุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิจะได้รับการจัดสรรต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนแล้ว โดยบริษัทจะจัดสรรหุ้นส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จองซื้อเกินสิทธิในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ ได้รับจัดสรรตามสิทธิ จนกว่าจะไม่มีหุ้นเหลือหรือไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์จองซื้อหุ้นดังกล่าวอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติกำหนด Record Date ในวันที่ 21 กันยายน 2569 และกำหนดระยะเวลาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนระหว่างวันที่ 5-9 ตุลาคม 2569 รวม 5 วันทำการ อย่างไรก็ตาม สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนยังไม่มีค่างานแน่นอน เนื่องจากต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว มีอำนาจพิจารณา กำหนด แก้ไขเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน รวมถึงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรอันเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว

จำนวนเสียงที่ต้องใช้เพื่อผ่านมติ วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยนับคะแนนเสียงของผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน

ระเบียบวาระที่ 6 เรื่องอื่น ๆ

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569
บริษัท ปรีชา กรู๊ป จำกัด (มหาชน)
วันพฤหัสบดีที่ 23 เมษายน 2569 เวลา 10.30 น.
ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัล ชั้น 14 ห้อง แกรนด์ พาโนรามา

ประชุม ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัล ชั้น 14 ห้อง แกรนด์ พาโนรามา เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

- | | | |
|-----------------|--------------|--|
| 1. นายพชร | ยุติธรรมดำรง | ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นางสาวฐิติมา | ถิรกิจพงศ์ | กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและพิจารณา
คำตอบแทน / กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 3. นางสาวทิพาพร | อัครโสสถ์ | กรรมการ |
| 4. นางกิติมา | ปวเรศกุล | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ |
| 5. นายยุทธนา | หิยมการุณ | กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบริหาร |

กรรมการที่ไม่เข้าร่วมประชุม

- | | | |
|---------------|----------|--|
| 1. นายสมเจตน์ | ทิตนพงษ์ | กรรมการ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหา
และพิจารณาคำตอบแทน |
|---------------|----------|--|

กรรมการบริษัทที่มีจำนวน ทั้งหมด 6 ท่าน เข้าร่วมประชุม 5 ท่าน

ผู้บริหารผู้เข้าร่วมประชุม

- | | | |
|-----------------|------------------|--|
| 1. นายวรุตม์ | เตมีย์ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินและเลขานุการบริษัท |
| 2. นายชิตติพงศ์ | วงศ์มนิประทีป | ผู้ช่วยกรรมการส่วนงานบริหารสินทรัพย์และโรงแรม |
| 3. นายก่อลาภ | วุฒินันท์ | ผู้ช่วยกรรมการส่วนงานการตลาดและสนับสนุนการขาย |
| 4. นายพนัส | เดชะวิริยะทวีสัน | ผู้ช่วยกรรมการส่วนงานออกแบบและประสานงานราชการ |
| 5. นายพงศกร | ดวงใจ | ผู้ช่วยกรรมการส่วนงานก่อสร้างและจัดซื้อ |
| 6. นายณัฐนนท์ | ตั้งบุญเดิม | ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ |

ผู้บริหารมีจำนวน ทั้งหมด 7 ท่าน เข้าร่วมประชุม 6 ท่าน

ผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม

- | | | |
|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 1.นางสาวชุตติมา | วงศ์ศราพันธ์ชัย | บริษัท พีวี ออดิท จำกัด |
| 2.นางสาวเจียมใจ | แสงสี | บริษัท พีวี ออดิท จำกัด |

เริ่มประชุมเวลา 10.30 น.

นายณัฐนนท์ ตั้งบุญเดิม (“นายณัฐนนท์”) ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประชุมในครั้งนี้ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นทุกท่าน ที่มาร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ของบริษัท ปรีชา กรู๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) และแนะนำผู้เข้าร่วมในการประชุม และได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 9 ราย นับเป็น

จำนวนหุ้น 42,634,468 หุ้น และโดยการมอบฉันทะรวม 20 ราย นับเป็นจำนวนหุ้น 183,860,688 หุ้น โดยนับรวมผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองและมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน จำนวน 29 ราย ซึ่งนับเป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 226,495,156 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 67.41 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทที่ออกและเรียกชำระแล้ว (หุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วของบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 336,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้ ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 16 มีนาคม 2569 หรือ Record Date บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นจำนวน 1,579 ราย แบ่งออกเป็นผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยคิดเป็นร้อยละ 99.64 และผู้ถือหุ้นสัญชาติต่างด้าวคิดเป็นร้อยละ 0.36) ครบเป็นองค์ประชุม ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 32

นายพชร ยุติธรรมดำรง ประธานกรรมการ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธาน”) ได้กล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 และกล่าวขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นทุกท่าน ที่ได้กรุณาสละเวลามาประชุมในวันนี้ อย่างไรก็ตาม การประชุมในครั้งนี้ได้มี นายวันชัย เลิศศรีจรุพร ตัวแทนผู้ถือหุ้นรายย่อยในนามสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยเพื่อพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าร่วมประชุมด้วยและประธาน ได้มอบหมายให้ นายณัฐนนท์ฯ เป็นผู้ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระ และชี้แจงรายละเอียดวาระการประชุมต่อไป

ก่อนที่จะเริ่มพิจารณาระเบียบวาระการประชุม นายณัฐนนท์ฯ ผู้ดำเนินการประชุม ได้ชี้แจงวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนน และวิธีการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุม สรุปได้ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียง เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง อย่างใดอย่างหนึ่งในแต่ละวาระ ในบัตรลงคะแนนที่ได้รับ ณ ตอนลงทะเบียน และขอให้ลงลายมือชื่อบนบัตรลงคะแนน ในแต่ละวาระให้ครบถ้วนด้วยปากกา
2. วิธีการนับคะแนนเสียง คือ 1 หุ้น เท่ากับ 1 เสียง
3. เมื่อประธานฯ แจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงมติในแต่ละวาระ ประธานจะเรียนถามใน ทุกๆ วาระว่าจะมีผู้ใดคัดค้านหรืองดออกเสียงหรือไม่ ถ้าไม่มีผู้คัดค้านหรืองดออกเสียง ประธานฯ จึงจะสรุปคะแนนในวาระนั้นๆ หากมีผู้ใดคัดค้านหรือประสงค์จะงดออกเสียง ขอให้ลงคะแนนในบัตรลงคะแนนที่บริษัทฯ จัดให้และยกมือขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่เก็บบัตร ลงคะแนนไปบันทึกและหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม และสรุปผลให้ที่ประชุมทราบ
4. สำหรับผู้รับมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุม ซึ่งผู้มอบฉันทะมีคำสั่งระบุการลงคะแนนเสียงมาในหนังสือมอบฉันทะเรียบร้อยแล้วนั้น ไม่ต้องลงคะแนนในบัตร เนื่องจากบริษัทจะนับคะแนนเสียง ตามรายละเอียดที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ หลังจากนั้น ประธานจะแจ้งผลการลงคะแนนในแต่ละวาระให้ที่ประชุมรับทราบ
5. ในกรณีที่พบว่าบัตรลงคะแนนเสียงใดมิได้ลงลายมือชื่อ หรือใช้สิทธิลงคะแนนเสียง ไม่เป็นไปตามจำนวนเสียงที่มีอยู่ หรือตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ หรือลงคะแนนโดยทำเครื่องหมายมากกว่า 1 ช่อง หรือมีการขูดลบขีดฆ่าแก้ไขแต่ไม่เซ็นต์ชื่อกำกับ ให้ถือว่าบัตรลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้อง และไม่ใช้เป็น การลงคะแนนของผู้ถือหุ้น หรือผู้มอบฉันทะนั้นๆ และจะถือว่าบัตรลงคะแนนเสียงนั้นเป็นบัตรเสีย
6. ในกรณีที่ไม่มีผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์ ทั้งนี้ระหว่างที่รอการนับคะแนน ประธานจะดำเนินการประชุมในวาระถัดไป และจะแจ้งผลการลงคะแนนเสียงของวาระก่อน เมื่อการนับคะแนนเสร็จสิ้น
7. หากผู้ถือหุ้นท่านใดมีความประสงค์จะซักถามหรือแสดงความคิดเห็น ขอให้ยกมือขึ้น หรือจดคำถามใส่กระดาษ โดยทั้งสองวิธีการ ให้ระบุชื่อ – สกุล หากเป็นผู้ที่รับมอบฉันทะ ขอให้แจ้งชื่อของผู้มอบฉันทะด้วย จากนั้นส่งให้แก่เจ้าหน้าที่บริษัทฯ เพื่อจัดส่งคำถามแก่ประธานกรรมการต่อไป ทั้งนี้ สามารถซักถามได้ตามวาระที่เกี่ยวข้อง หากท่านใดประสงค์ที่จะเสนอความคิดเห็นอื่นใดที่ไม่ได้อยู่ในวาระการประชุม สามารถแสดงความคิดเห็นได้ในวาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

8. แจงสิทธิของผู้ถือหุ้นในการประชุม มีดังนี้

- สิทธิในการซักถาม หากมีข้อสงสัย
- สิทธิในการเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติม (เมื่อผู้ถือหุ้นที่มีหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด)
- สิทธิในการคัดค้านการลงมติ
- สิทธิในการร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติที่ประชุม หากไม่มีการปฏิบัติตาม หรือฝ่าฝืนข้อบังคับบริษัท

เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ผู้ดำเนินการประชุม จึงได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทจะทำการบันทึกภาพถ่ายและภาพเคลื่อนไหว รวมถึงเสียงการสนทนาของการประชุมฯ เพื่อใช้ในการจัดทำรายงาน โดยอาจปรากฏภาพและหรือเสียงของท่านที่เข้าร่วมประชุมฯ ในครั้งนี้ แต่ไม่มีการระบุรายละเอียดตัวบุคคลที่มาร่วมประชุมฯ ยกเว้นชื่อ-สกุลของผู้ถือหุ้นที่มีการสอบถามในแต่ละวาระการประชุม เท่านั้น

ต่อมาผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมรับทราบถึงการปฏิบัติตามแนวปฏิบัติของการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Governance Guideline) ในเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท สามารถเสนอระเบียบวาระเพื่อพิจารณาในการประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ได้ล่วงหน้า
- 2) บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถนำเสนอบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเข้าเป็นกรรมการของบริษัท

โดยทั้งสองเรื่องดังกล่าว ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเรื่องให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาได้ในระหว่างวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ถึงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569 โดยบริษัทได้เผยแพร่หลักเกณฑ์และเอกสารที่เกี่ยวข้องไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท www.preecha.com ในหัวข้อ “นักลงทุนสัมพันธ์” แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดได้เสนอเรื่องดังกล่าวผ่านทางบริษัทฯแต่อย่างใด

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทจึงขออาสาสมัครจากผู้เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่ง นางสาวอารยา ภัทรภาณุ ผู้รับมอบฉันทะจาก นางสาวชุตินา ลำวัฒนนนท์ ผู้ถือหุ้น ได้อาสาเป็นผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียงในการประชุมครั้งนี้

เริ่มเข้าสู่วาระการประชุม

ระเบียบวาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568

บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งได้จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 และได้มีการเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ของหนังสือเชิญประชุม (หน้า 8-17 ประกอบด้วย 9 วาระ)

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้ว อนุมัติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

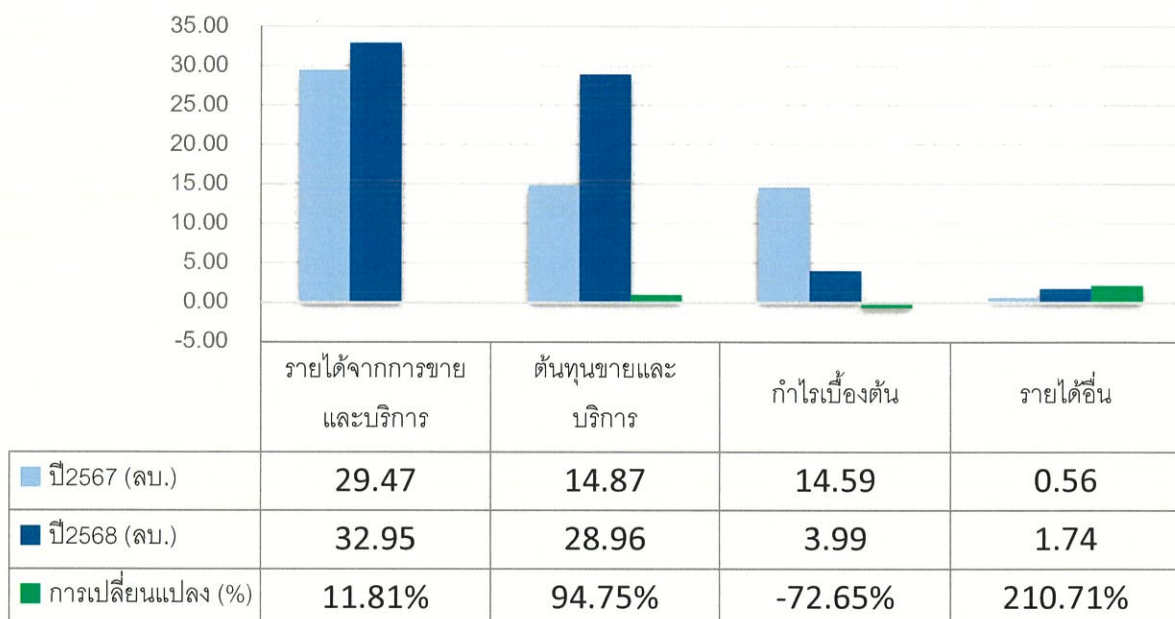
เห็นด้วย	226,495,156	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
รวม	226,495,156	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00

ระเบียบวาระที่ 2

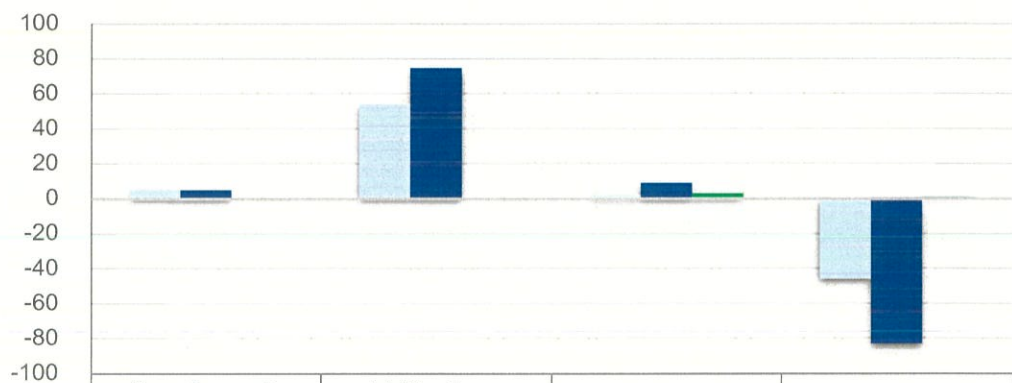
รับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2568

ประธานที่ประชุมแถลงต่อที่ประชุมว่า ตามมาตรา 113 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ("พ.ร.บ. บริษัทมหาชน") กำหนดให้คณะกรรมการ ต้องจัดส่งรายงานประจำปีให้กับผู้ถือหุ้น พร้อมกับหนังสือแนบประชุมสามัญประจำปี บัดนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานประจำปีและรายงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับผลการ ดำเนินงานในรอบปี 2568 ปรากฏอยู่ในรายงานประจำปี 2568 (56-1 One Report) ที่ได้ จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ (รายละเอียดปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3) ซึ่งมี ข้อมูลถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในพ.ร.บ. บริษัทมหาชน และหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เรียบร้อยแล้ว จึงประสงค์เสนอรายงานประจำปี และรายงานของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับผลการดำเนินงานในรอบปี 2568 ให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ

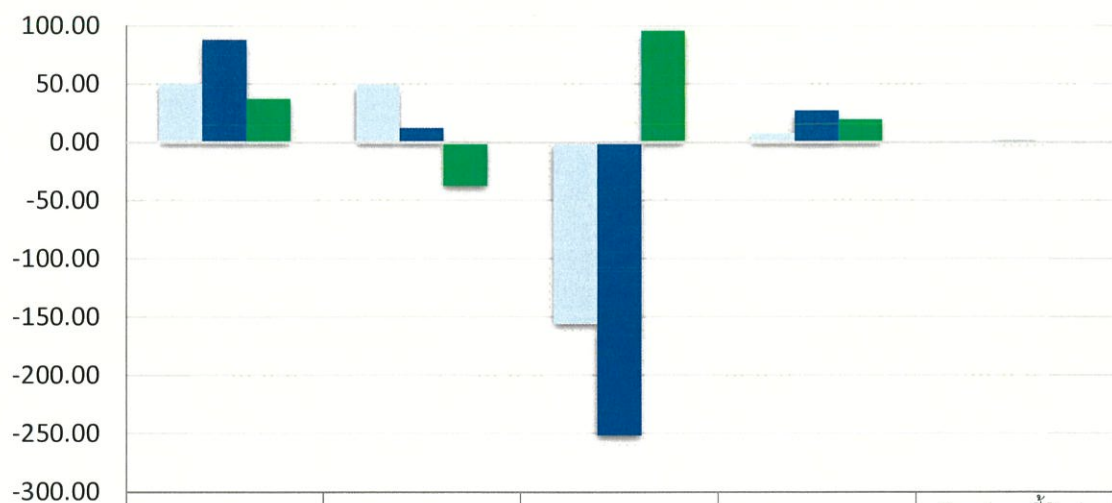
ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567-2568



ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567-2568 (ต่อ)



	ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ต้นทุนทางการเงิน	กำไร(ขาดทุน)สุทธิ
ปี 2567 (ลบ.)	4.71	54.23	2.23	-46.01
ปี 2568 (ลบ.)	5.00	74.73	8.90	-82.90
การเปลี่ยนแปลง(%)	6.16%	37.80%	299.10%	80.18%



	ต้นทุนขายต่อขาย (%)	อัตรากำไรขั้นต้น (%)	อัตรากำไรสุทธิ (%)	ต้นทุนทางการเงินต่อขาย (%)	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)
ปี 2567 (%)	50.48	49.51	-156.16	7.57	0.65
ปี 2568 (%)	87.89	12.11	-251.62	27.03	1.22
การเปลี่ยนแปลง (%)	37.41	-37.40	95.46	19.46	0.57

ผลการดำเนินงานปี 2568

ในปี 2568 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 34.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 จากปีก่อนหน้า โดยแบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 12.32 ล้านบาท และรายได้จากค่าเช่าจำนวน 20.63 ล้านบาท



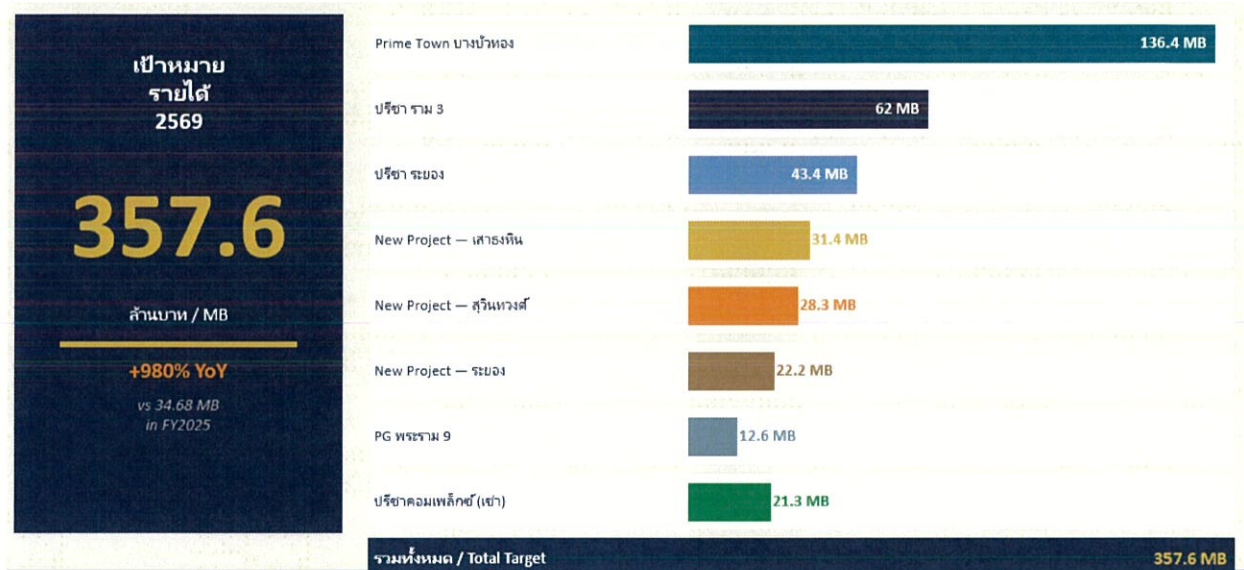
โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ

เนื่องจากการประชุมในครั้งนี้เป็นการรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2568 ซึ่งสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (รายละเอียดดังภาพด้านล่าง) โดยในช่วงเวลาดังกล่าว โครงการ PG พระราม 9 มียอดขายใกล้เคียงเต็มโครงการ และปัจจุบันได้ปิดการขายครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

โครงการ / Project	ประเภท Type	เหลือขาย Stock	Backlog (รอโอน)	ราคา Price Range	สถานะ Status
ไพรม์ทาวน์ บางบัวทอง Prime Town Bangbuathong	ทาวน์โฮม Townhome	184	14	~2-3 MB	กำลังขาย Active
ปรีชา ราม 3 Preecha Ram 3	บ้าน/Home Office SDH / Home Office	ใกล้ Sold Out	3	15 MB	ปิดโครงการ Nearing close
PG พระราม 9 PG Rama 9	คอนโด Condo	ใกล้ Sold Out	3	3-4 MB	ปิดโครงการ Nearing close
ปรีชา ระยอง Preecha Rayong	บ้านเดี่ยว Detached House	18	0	3-5 MB	เริ่มขายใหม่ พ.ค. 69 Opening May 2026
ปรีชาคอมเพล็กซ์ Preecha Complex	อาคารสำนักงานเช่า Commercial Leasing	พื้นที่เช่า 6,600 ตรม.	—	~17 MB/yr (Target 30 MB after renovation)	วางแผนปรับปรุง Renovation plan

สต็อกพร้อมโอนปี 2569 รวม ~146 MB | Ready-to-transfer stock for 2026: ~146 MB | โครงการใหม่ 2569: 6 แปลง มูลค่า 300-700 MB/แปลง

แผนรายได้ปี 2569



สำหรับความคืบหน้าของการเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาและยกระดับระบบการกำกับดูแลด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้มีความเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น โดยในปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC)

อย่างไรก็ดี บริษัทมีแผนที่จะพิจารณาประกาศเจตนารมณ์ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันภายในปี 2569 และเข้าร่วมโครงการ CAC เพื่อขอรับการรับรองในอนาคต

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับโครงการแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตเป็นอย่างยิ่ง โดยบริษัทฯ มีนโยบายการต่อต้านการทุจริต และพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนสนับสนุนและส่งเสริมให้บุคลากรทุกระดับมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ อีกทั้ง ปลุกฝังการปฏิบัติหน้าที่ตลอดจนการประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีคุณธรรม และจริยธรรม เพื่อนำไปสู่การเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน

อีกทั้ง บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางรับข้อร้องเรียนและมีกระบวนการตอบสนองที่รวดเร็วเป็นธรรม โดยมุ่งหวังว่าพนักงานทุกคนจะร่วมกันสอดส่องดูแลการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ และในปี 2568 พบว่า ไม่มีข้อร้องเรียนและการแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน การกำกับดูแลกิจการที่ดี และไม่พบประเด็นปัญหา หรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการดำเนินคดีที่เกี่ยวข้องกับการการทุจริตคอร์รัปชัน ในทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เปิดเผยนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อผู้ถือหุ้นและประชาชนทั่วไป ผ่านทางเว็บไซต์บริษัท และรายงานประจำปี เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ประธานที่ประชุมได้ขอให้ที่ประชุมซักถามหากมีข้อสงสัย ซึ่งมีผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็น และสอบถามเพิ่มเติม จำนวน 1 ราย ดังนี้

1. นายวันชัย เลิศศรีจตุพร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้กล่าวแสดงความยินดีต่อแนวโน้มผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่มีทิศทางดีขึ้นตามที่คุณวรุฒม์ ชี้แจง และในฐานะผู้ถือหุ้นรายย่อยยินดีที่เห็นตัวเลขที่ชัดเจนมากขึ้น ทั้งนี้ ได้สอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยง รวมถึงการบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ว่า มีอุปสรรคหรือปัจจัยใดที่อาจส่งผลให้ไม่สามารถบรรลุเป้าหมาย และบริษัทฯ มีแผนรองรับอย่างไร

คุณวรุฒม์ เตมีย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านบัญชีและการเงิน (“คุณวรุฒม์”) ชี้แจงว่า ในช่วงปี 2569 ที่ผ่านมา มีเหตุการณ์สำคัญทั้งในระดับโลกและในประเทศไทย ส่งผลให้การซื้อขายโครงการชะลอตัวลง โดยบริษัทเริ่มเผชิญความท้าทายดังกล่าวตั้งแต่ปลายปี 2568 ทั้งนี้ แนวทางที่ฝ่ายบริหารได้ดำเนินการ คือ การให้ความสำคัญกับการตรวจสอบเครดิตของผู้ซื้อควบคู่กับการขาย เนื่องจากปัญหาสำคัญในปัจจุบันคือ แม้สามารถขายได้ แต่ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้

บริษัทฯ จึงได้จัดตั้งทีมงานเพื่อดูแลและบริหารด้านเครดิตของลูกค้าโดยเฉพาะ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประสานงานกับลูกค้าและสถาบันการเงินในการอนุมัติสินเชื่อ ซึ่งคาดว่าจะช่วยลดช่องว่างดังกล่าวได้ โดยผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1 ซึ่งจะประกาศในเดือนถัดไป คาดว่าจะสะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของบริษัทฯ มากขึ้น

นอกจากนี้ ในส่วนของความเสี่ยงด้านการพัฒนาโครงการใหม่ มีประเด็นสำคัญ 2 ประการ ได้แก่ การจัดหาพื้นที่โครงการ ซึ่งบริษัทฯ สามารถดำเนินการได้แล้ว และการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งอาจมีความล่าช้าเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจ ส่งผลให้การเปิดโครงการใหม่อาจต้องเลื่อนออกไป อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีโครงการอื่นรองรับ และสามารถปรับแผนการดำเนินงานได้ตามสถานการณ์ โดยคาดว่าจะยังคงสามารถสร้างรายได้ในระดับที่น่าพอใจได้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2568

ระเบียบวาระที่ 3

พิจารณาอนุมัติงบการเงินปี 2568 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ประธานที่ประชุมแถลงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 112 แห่ง พรบ. บริษัทมหาชนจำกัดฯ และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 45 ซึ่งกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้มีการทำงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ บริษัทฯ จึงได้จัดทำงบการเงิน ประจำปี 2568 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 หัวข้อ รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และหมายเหตุประกอบงบการเงิน

■ **งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย**

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 513.98 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 5.52 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.06

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินรวม 281.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 77.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.88 เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งเป็นรายการกู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยเพิ่มขึ้น 98.73 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 232.31 ล้านบาท และ 315.21 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 26.30

■ **งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ปี 2568**

ปี 2568 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 34.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งมีรายได้รวม 30.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.48

รายได้จากการขายและบริการ 32.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งมีรายได้จากการขาย 29.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.81

ต้นทุนขายและบริการ 28.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งมีต้นทุนขายและบริการ 14.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.75

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย 5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.16 จากปี 2567

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 74.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.80 จากปี 2567

ต้นทุนทางการเงิน 8.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ซึ่งมีต้นทุนทางการเงิน 2.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 299.10

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 82.90 ล้านบาท เทียบกับ ปี 2567 ซึ่งมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 46.01 ล้านบาท บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 36.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.18 ซึ่งผลขาดทุนดังกล่าวเกิดจากการบันทึกรายการค่าใช้จ่ายพิเศษที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะผลขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงานจะอยู่ที่ 38 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2567 ที่ 51 ล้านบาท

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว อนุมัติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

เห็นด้วย	228,285,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
รวม	228,285,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00

ระเบียบวาระที่ 4

พิจารณาอนุมัติโครงการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นเงินทุนสำรองตามกฎหมาย และการงดจ่ายเงินปันผล จากผลการดำเนินงานประจำปี 2568

ประธานที่ประชุมแถลงต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินทุนสำรองตามกฎหมาย ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับแผนการดำเนินงาน การลงทุน สภาพคล่อง และความจำเป็นต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในอนาคต โดยให้คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจในการพิจารณาตามความเหมาะสม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ มาตรา 116 แห่ง พรบ. บริษัทมหาชนจำกัดฯ กำหนดว่า บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน และมาตรา 115 แห่ง พรบ. บริษัทมหาชนจำกัดฯ กำหนดว่าการจ่ายเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไรจะกระทำมิได้ ในกรณีที่บริษัทยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผล

อย่างไรก็ดี เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี 2568 (งบการเงินเฉพาะกิจการ) บริษัทฯ มียอดขาดทุน จำนวน 82.90 ล้านบาท และมียอดขาดทุนสะสมจำนวน 205.72 ล้านบาท บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องจัดสรรเงินกำไรเพื่อเป็นเงินทุนสำรองตามกฎหมาย และการงดจ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2568

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว อนุมัติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

เห็นด้วย	228,285,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
รวม	228,285,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00

ระเบียบวาระที่ 5

พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระประจำปี 2569 กรรมการที่ลาออก และการแต่งตั้งกรรมการใหม่

ประธานที่ประชุมแถลงต่อที่ประชุมว่า เพื่อเป็นการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เกี่ยวกับการดูแลสิทธิของผู้ถือหุ้น บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอระเบียบและวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 และชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้า ผลปรากฏว่า ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องใดๆ เข้ามา

ตามมาตรา 71 แห่ง พรบ. บริษัทมหาชนจำกัดฯ และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 16. กำหนดให้ ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการจะต้องออกจากตำแหน่งอย่างน้อยหนึ่งในสาม (1/3) โดยถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้เป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไป ให้กรรมการที่อยู่ตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยกรรมการผู้พ้นจากตำแหน่งไปนั้น อาจได้รับเลือกให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกก็ได้

การแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ / ลาออก และพิจารณาแต่งตั้งกรรมการใหม่ สรุปดังนี้

- การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 มีกรรมการต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 2 ท่าน ตามรายนามดังต่อไปนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1. นายสมเจตน์ ทิณพงษ์	กรรมการ	ไม่ต่อวาระ (ครบวาระแล้ว)
2. นายยุทธนา หิมากรุณ	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	ต่อวาระ (ครบวาระแล้ว) เป็นกรรมการของบริษัทฯ อีกวาระหนึ่ง

- รับทราบการลาออกจากตำแหน่งของกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ จำนวน 1 ท่าน ตามรายนามดังต่อไปนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
นายสมพร เวชพาณิชย์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

- พิจารณาแต่งตั้งกรรมการใหม่ จำนวน 5 ท่าน ตามรายนามดังต่อไปนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	หมายเหตุ
1. นายพิชัย ดุชะกุลชัย	กรรมการอิสระ	กรรมการเข้าใหม่
2. นายร่มไทร ตัณฑโกศัย	กรรมการอิสระ	ดำรงตำแหน่งแทนนายสมพร เวชพาณิชย์
3. นายพิเชษฐ์ มหันต์สุคนธ์	กรรมการอิสระ	กรรมการเข้าใหม่
4. นายรองฤทธิ์ ธรรมสถิต	กรรมการ	ดำรงตำแหน่งแทนนายสมเจตน์ ทิณพงษ์
5. นายวรุฒม์ เตมีย์	กรรมการ	กรรมการเข้าใหม่

เพื่อหลักธรรมาภิบาลที่ดีแล้ว กรรมการที่ต้องออกตามวาระทุกท่าน รวมถึงท่านที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการใหม่ ได้ขอออกนอกห้องประชุมก่อน เพื่อให้ที่ประชุมทำการเลือกตั้งกรรมการใหม่ในวาระนี้

ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรรมการทั้ง 6 ท่านเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ และมีประสบการณ์ในการดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นควรให้แต่งตั้งกรรมการทั้ง 6 ท่าน เป็นกรรมการของบริษัท โดยผู้ถือหุ้นสามารถศึกษาข้อมูลประวัติกรรมการแต่ละท่านได้จากหนังสือเชิญประชุมเอกสารแนบที่ 4 หน้าที่ 19-24

มติที่ประชุม

รับทราบการหมดวาระของนายสมเจตน์ ทิณพงษ์ ตำแหน่ง กรรมการ ซึ่งครบกำหนดต้องออกตามวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2569 และไม่ประสงค์ต่อวาระ

รับทราบการลาออกของนายสมพร เวชพาณิชย์ ตำแหน่ง กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ โดยได้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัทฯ เพื่อแสดงเจตจำนงลาออกจากกรรมการบริษัท และ กรรมการตรวจสอบ โดยการลาออกให้มีผลนับแต่วันที่ 22 เมษายน 2569 เป็นต้นไป

อนุมัติแต่งตั้งกรรมการ จำนวน 6 ท่าน ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน และเป็นการพิจารณาลงมติอนุมัติเลือกตั้งกรรมการรายบุคคล ดังนี้

1. นายยุทธนา หิมากรณ

ตำแหน่ง กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน

เห็นด้วย	228,285,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.96
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
งดออกเสียง	100,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.04
บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
รวม	228,385,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00

2. นายพิชัย ดุษฎีกุลชัย ตำแหน่ง กรรมการอิสระ

เห็นด้วย	228,285,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.96
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
งดออกเสียง	100,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.04
บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
รวม	228,385,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00

3. นายร่มไทร ตันตโกไสย ตำแหน่ง กรรมการอิสระ

เห็นด้วย	228,285,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.96
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
งดออกเสียง	100,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.04
บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
รวม	228,385,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00

4. นายพิเชษฐ มหันต์สุคนธ์ ตำแหน่ง กรรมการอิสระ

เห็นด้วย	228,285,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.96
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
งดออกเสียง	100,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.04
บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
รวม	228,385,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00

5. นายรองฤทธิ์ ธรรมสถิต ตำแหน่ง กรรมการ

เห็นด้วย	228,285,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.96
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
งดออกเสียง	100,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.04
บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
รวม	228,385,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00

6. นายวรุตม์ เตมีย์ ตำแหน่ง กรรมการ

เห็นด้วย	228,285,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.96
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
งดออกเสียง	100,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.04
บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
รวม	228,385,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00

อย่างไรก็ดี หลังจากเสร็จสิ้นขั้นตอนการขึ้นทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้ว รายชื่อกรรมการทั้ง 10 ท่านต่อไปนี้จะแสดงในหนังสือรับรองฉบับใหม่

นายพชร ยุติธรรมดำรง	กรรมการ
นางสาวฐิติมา ถิรภักษ์พงศ์	กรรมการ
นางสาวทิพาพร อัสวโสสถ์	กรรมการ
นางกิติมา ปวเรศกุล	กรรมการ
นายยุทธนา หิมาการุณ	กรรมการ
นายพิชัย ดุชฎีกุลชัย	กรรมการ
นายพิเชษฐ์ มหันต์สุคนธ์	กรรมการ
นายร่มไทร ตัญหาโกเศศ	กรรมการ
นายรองฤทธิ์ ธรรมสถิต	กรรมการ
นายวรุตม์ เตมีย	กรรมการ

ระเบียบวาระที่ 6 พิจารณานุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ สำหรับปี 2569

ประธานที่ประชุมแถลงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2569 สำหรับกรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และขั้นตอนการเสนอค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน และเงินผลประโยชน์พิเศษอื่นๆ ไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยพิจารณาเทียบเคียงกับบริษัทชั้นนำ ซึ่งอยู่ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน และนอกกลุ่มธุรกิจ ข้อมูลจากสถาบันกรรมการบริษัทไทย รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท แผนการประชุมของคณะกรรมการแต่ละคณะในปี 2569 และสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน การขยายตัวทางธุรกิจและการเติบโตของผลกำไรของบริษัทฯ ดังนี้

■ ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (หน่วย : บาท)

กรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทน ปี 2568	ค่าตอบแทน ปี 2569 (ปีที่เสนอ)
1. นายพชร ยุติธรรมดำรง	- ประธานกรรมการ - ประธานกรรมการตรวจสอบ - กรรมการอิสระ	120,000 / เดือน 1,440,000 / ปี	150,000 / เดือน 1,800,000 / ปี
2. นางสาวฐิติมา ถิรภักษ์พงศ์	- กรรมการ - กรรมการบริหาร - กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน - กรรมการบริหารความเสี่ยง	80,000 / เดือน 960,000 / ปี	80,000 / เดือน 960,000 / ปี
3. นายยุทธนา หิมาการุณ	- กรรมการ - กรรมการบริหาร - กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน - กรรมการบริหารความเสี่ยง	80,000 / เดือน 960,000 / ปี	100,000 / เดือน 1,200,000 / ปี

กรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทน ปี 2568	ค่าตอบแทน ปี 2569 (ปีที่เสนอ)
4. นางกิตติมา ปวเรศกุล	- กรรมการอิสระ - กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน - กรรมการตรวจสอบ	60,000 / เดือน 720,000 / ปี	80,000 / เดือน 960,00 / ปี
5. นางสาวทิพาพร อัสวโสตถี	กรรมการ	20,000 / เดือน 240,000 / ปี	30,000 / เดือน 360,000 / ปี
6. นายพิชัย ดุษฎีกุลชัย	กรรมการอิสระ	-	80,000 / เดือน 960,000 / ปี
7. นายร่มไทร ตัญจโกไศย	กรรมการอิสระ	-	80,000 / เดือน 960,000 / ปี
8. นายพิเชษฐ์ มหันต์สุคนธ์	กรรมการอิสระ	-	80,000 / เดือน 960,000 / ปี
9. นายรองฤทธิ์ ธรรมสถิต	- กรรมการ - กรรมการบริหาร	-	ไม่มีค่าตอบแทน
10. นายวรุตม์ เตมีย์	- กรรมการ - กรรมการบริหาร	-	ไม่มีค่าตอบแทน
รวม		360,000 / เดือน 4,320,000 / ปี	700,000 / เดือน 8,400,000 / ปี

■ ไม่มีค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ในรูปแบบอื่นใด

ประธานที่ประชุมได้ขอให้ที่ประชุมซักถามหากมีข้อสงสัย ซึ่งมีผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็น และสอบถามเพิ่มเติม จำนวน 1 ราย ดังนี้

- 1) นายวันชัย เลิศศรีจิตุพร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้ซักถามต่อที่ประชุมถึงเหตุผลในการปรับเพิ่มค่าตอบแทนกรรมการ โดยตั้งข้อสังเกตว่า จากข้อมูลที่น่าเสนอ พบว่ามีเพียงคุณฐิติมาที่ไม่ได้รับการปรับเพิ่มค่าตอบแทน ขณะที่กรรมการใหม่จำนวน 5 ท่าน ควรพิจารณาจากคุณสมบัติและความสามารถ และอาจจำเป็นต้องเปิดโอกาสให้แสดงผลงานในระยะหนึ่งก่อน

นอกจากนี้ นายวันชัยได้ตั้งข้อสังเกตเพิ่มเติมว่า ในขณะที่บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนต่อเนื่องเป็นระยะเวลา 5 ปี การเสนอขออนุมัติปรับเพิ่มค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเหมาะสมเพียงใด จึงขอให้ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนชี้แจงต่อที่ประชุมในประเด็นดังกล่าว

ประธานที่ประชุม ชี้แจงว่า การเสนอปรับเพิ่มค่าตอบแทนกรรมการในครั้งนี้ เนื่องจาก บริษัทมีการขยายการดำเนินงานเพิ่มขึ้น ทั้งในส่วนของธุรกิจโรงแรมและกิจการอื่น ๆ ส่งผลให้มีจำนวนบริษัทย่อยและกิจการที่ต้องกำกับดูแลเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น ภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการจึงเพิ่มขึ้นตามไปด้วย จึงเป็นเหตุผลประกอบการพิจารณาปรับเพิ่มค่าตอบแทนตามที่นำเสนอ อย่างไรก็ตาม การพิจารณาอนุมัติจะขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว อนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม โดยนับคะแนนเสียงของผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

เห็นด้วย	226,495,156	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.17
ไม่เห็นด้วย	1,890,250	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.83
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
รวม	228,385,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00

ระเบียบวาระที่ 7

พิจารณากำหนดอำนาจกรรมการ

ประธานที่ประชุมแถลงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้การกำหนดขอบเขตอำนาจการลงนามผูกพันบริษัทเป็นไปอย่างชัดเจน โปร่งใส และสอดคล้องกับโครงสร้างคณะกรรมการชุดปัจจุบัน อันจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานและลดความเสี่ยงจากการใช้อำนาจโดยไม่เหมาะสม อีกทั้งยังเป็นการกำหนดแนวทางการปฏิบัติที่เป็นมาตรฐานเดียวกันในการดำเนินธุรกรรมต่าง ๆ ของบริษัท โดยวาระดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนแล้ว ทั้งนี้ ไม่มีผลกระทบต่อโครงสร้างผู้ถือหุ้น ไม่มีผลกระทบทางการเงิน เป็นการปรับปรุงด้านธรรมาภิบาลและการบริหารจัดการ โดยการกำหนดอำนาจกรรมการ เป็นดังนี้

อำนาจกรรมการตามหนังสือรับรองปัจจุบัน	อำนาจกรรมการเพื่อขออนุมัติ
นายสมเจตน์ ทิณพงษ์, นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ และ นายยุทธนา หิมาการุณ สองในสามลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท	กรรมการกลุ่ม ก. นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์ นายยุทธนา หิมาการุณ กรรมการกลุ่ม ข. นายรองฤทธิ์ ธรรมสถิต นายวรุตม์ เตมีย อำนาจกรรมการ กรรมการกลุ่ม ก.1 ท่าน ลงนามร่วมกับ กรรมการกลุ่ม ข.1 ท่าน และ ประทับตราสำคัญของบริษัท

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการกำหนดอำนาจกรรมการ ตามที่เสนอ และให้นำไปจดทะเบียนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจการลงนามผูกพันบริษัทฯ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ต่อไป ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

เห็นด้วย	228,285,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.96
ไม่เห็นด้วย	100,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.04
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
รวม	228,385,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00

ระเบียบวาระที่ 8

พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ปี 2569

ประธานที่ประชุมแถลงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ตามมาตรา 120 ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัททุกปี ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2569 จากปริมาณงาน คุณภาพของงาน ความน่าเชื่อถือ และราคาแล้ว เห็นควรเสนอผู้สอบบัญชีของบริษัท พีวี ออดิท จำกัด ดังรายชื่อที่ระบุด้านล่างนี้ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่มีความเป็นอิสระ เชี่ยวชาญในวิชาชีพ มีประสบการณ์เหมาะสม ปฏิบัติงานได้ผลเป็นอย่างดี และเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้งผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือไม่มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ/บริษัทย่อย/ผู้บริหาร/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวในลักษณะที่จะมีผลกระทบต่อ การปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระแต่อย่างใด

รายชื่อผู้สอบบัญชี

ลำดับ	รายชื่อผู้สอบบัญชี บริษัท พีวี ออดิท จำกัด	ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตเลขที่
1	นายประวิทย์ วิวรรณธนาบุตร	4917
2	นางสาวชุติมา วงษ์ศราพันธ์ชัย	9622
3	นางสาวธรรมาภรณ์ ลิ้มสกุล	10508
4	ผู้สอบบัญชีอนุญาตท่านอื่นภายในสำนักงานของ บริษัท พีวี ออดิท จำกัด โดยจะต้องเป็นผู้ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท.	

รายละเอียดค่าสอบบัญชี

	ปี 2568	ปี 2569
ค่าสอบบัญชีของบริษัท	390,000 บาท	390,000 บาท
ค่าสอบทานงบการเงินประจำไตรมาส	240,000 บาท	240,000 บาท
ค่าสอบบัญชีของบริษัทย่อย 3 บริษัท	140,000 บาท	140,000 บาท
รวม	770,000 บาท	770,000 บาท

หมายเหตุ: ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่รวมค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) ซึ่งบริษัทจะจ่ายตามจริง

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว อนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

เห็นด้วย	228,266,164	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.95
ไม่เห็นด้วย	119,242	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.05
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
รวม	228,385,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00

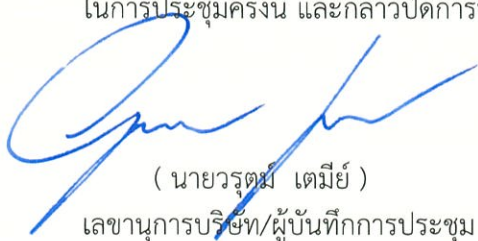
ระเบียบวาระที่ 9

เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการซักถามในเรื่องอื่นใดหรือไม่ หรือมีผู้ใดต้องการเสนอเรื่องให้ที่ประชุมพิจารณาหรือไม่

ในระหว่างการประชุมมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม จำนวน 3 ราย โดยเข้าร่วมตั้งแต่วันที่ 2 จำนวน 2 ราย และวาระที่ 5 จำนวน 1 ราย คิดเป็นจำนวนหุ้น 1,890,250 หุ้น ทำให้มีผู้เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองทั้งสิ้น 12 ราย นับเป็นจำนวนหุ้น 44,524,718 หุ้น และโดยการมอบฉันทะ 20 ราย นับเป็นจำนวนหุ้น 183,860,688 หุ้น ดังนั้นนับจำนวนหุ้นได้ทั้งสิ้น 228,385,406 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 67.97 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

เมื่อไม่มีการเสนอวาระอื่นๆ และไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานในที่ประชุม จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่กรุณาสละเวลาเข้าร่วมประชุม รวมทั้งให้ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ในการประชุมครั้งนี้ และกล่าวปิดการประชุมเวลา 11.44 น.


(นายวรุตม์ เตมีย์)
เลขานุการบริษัท/ผู้บันทึกการประชุม


(นายพชร ยุติธรรมดำรง)
ประธานที่ประชุม

สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ของบริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยฯ

เรื่อง การเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ตามที่บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2569 (“ที่ประชุม”) เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท และหรือ บริษัทย่อยของบริษัท (“บริษัทย่อยฯ”) เข้าทำรายการเกี่ยวโยงกัน จำนวน 1 รายการ (กรณีซื้อที่ดิน 4 แปลงจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) ซึ่งเป็นรายการตามปกติของธุรกิจและเป็นไปตามราคาตลาด โดยรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการทางการค้าที่บริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยดำเนินการเป็นปกติเพื่อประกอบธุรกิจ

ในการพิจารณาขานรายการ ได้มีการนับรวมรายการที่เกี่ยวข้องกันหลายรายการเป็นรายการเดียวกัน รวมถึงรายการที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 มีผลใช้บังคับ บริษัทและบริษัทย่อยฯ ไม่ได้มีการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลเดียวกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว ก่อนการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และไม่รวมรายการที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกัน กรณีเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลเกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยฯ มีแผนพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรหลายพื้นที่ ได้แก่ 1) พิมลราช นนทบุรี 2) บางแสน ชลบุรี 3) ระยอง หลังสนามกีฬา และ 4) ปัญญา สุวินทวงศ์ เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยฯ ที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพด้านทำเลและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีความสัมพันธ์เข้าข่ายเป็น “บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” ตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน	
วัน เดือน ปี ที่คาดว่าจะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	กันยายน 2569 – กุมภาพันธ์ 2571
วันที่คณะกรรมการมีมติ	6 สิงหาคม 2569
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ลักษณะความเกี่ยวข้อง และลักษณะของรายการ	
ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	<u>ผู้ซื้อที่ดิน:</u> บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และหรือบริษัทย่อยฯ <u>ผู้ขายที่ดิน:</u> นายปัญญา ธีรกิจพงศ์ <u>ลักษณะความเกี่ยวข้อง:</u> กรรมการผู้มีอำนาจเป็นบุคคลเกี่ยวข้องตามมาตรา 258 (1)-(7) ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ฉบับเดิม <u>ลักษณะความสัมพันธ์</u> - บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีนางสาวฐิติมา ธีรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 30.98 (การถือหุ้นทางตรง: 20,445,162 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.09, การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยถือหุ้นในบริษัท เนแอ็ค จำกัด: 83,658,837 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.90) - นายปัญญา ธีรกิจพงศ์ เป็นพี่ชายของนางสาวฐิติมา ธีรกิจพงศ์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 30.77 (การถือหุ้นทางตรง: 19,731,364 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 5.87, การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยถือหุ้นในบริษัท เนแอ็ค จำกัด: 83,658,837 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.90)

	<u>รายละเอียดทรัพย์สิน</u> - จำนวนโฉนดที่ดิน : 2 โฉนด - พื้นที่ดิน : 4,455 ตารางวา (11 ไร่ 0 งาน 55 ตารางวา) - ราคาซื้อที่ดินรวม : ไม่เกิน 66.83 ล้านบาท - ราคาซื้อที่ดิน: 15,000 บาทต่อตารางวา <u>ลักษณะของรายการ</u> - บริษัทและหรือบริษัทย่อยฯเข้าซื้อที่ดินพิมลราช นนทบุรี จำนวนไม่เกิน 2 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 11 ไร่ 0 งาน 55 ตารางวา มูลค่าซื้อขายที่ดินจากการตกลงร่วมกันไม่เกิน 66.83 ล้านบาท - โดยที่ดินมีราคาประเมินราชการ 2,000-26,500 บาทต่อตารางวา, ราคาประเมินจากบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัดซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อของสำนักงาน กสท. อยู่ที่ประมาณ 16,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2569
ที่ดินบางแสน ชลบุรี	<u>ผู้ซื้อที่ดิน:</u> บริษัท ปรีชากรุป จำกัด (มหาชน) และหรือบริษัทย่อยฯ <u>ผู้ขายที่ดิน:</u> นางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ <u>ลักษณะความเกี่ยวข้อง:</u> กรรมการผู้มีอำนาจเป็นบุคคลเกี่ยวข้องตามมาตรา 258 (1)-(7) ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ฉบับเดิม <u>ลักษณะความสัมพันธ์</u> - บริษัท ปรีชากรุป จำกัด (มหาชน) มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 30.98 (การถือหุ้นทางตรง: 20,445,162 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.09, การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยถือหุ้นในบริษัท เนแอ็ค จำกัด: 83,658,837 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.90) - นางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 30.98 (การถือหุ้นทางตรง: 20,445,162 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 6.09, การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยถือหุ้นในบริษัท เนแอ็ค จำกัด: 83,658,837 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.90) <u>รายละเอียดทรัพย์สิน</u> - จำนวนโฉนดที่ดิน : 3 โฉนด - พื้นที่ดิน : 3,157.1 ตารางวา (7 ไร่ 3 งาน 57.1 ตารางวา) แบ่งเป็น - ที่ดินกลุ่มที่ 1: 1,651.4 ตารางวา (4 ไร่ 0 งาน 51.4 ตารางวา) - ที่ดินกลุ่มที่ 2: 1,505.7 ตารางวา (3 ไร่ 3 งาน 5.7 ตารางวา) - ราคาซื้อที่ดินรวม : ไม่เกิน 60.11 ล้านบาท - ราคาซื้อที่ดิน: - ที่ดินกลุ่มที่ 1: 25,000 บาทต่อตารางวา - ที่ดินกลุ่มที่ 2: 12,500 บาทต่อตารางวา <u>ลักษณะของรายการ</u> - บริษัทและหรือบริษัทย่อยฯเข้าซื้อที่ดินบางแสน ชลบุรี จำนวนไม่เกิน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 7 ไร่ 3 งาน 57.1 ตารางวา ไร่ มูลค่าซื้อขายที่ดินจากการตกลงร่วมกันไม่เกิน 60.11 ล้านบาท - โดยที่ดินมีราคาประเมินราชการ 7,000-14,000 บาทต่อตารางวา, ราคาประเมินจากบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัดซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อของสำนักงาน กสท.

	อยู่ที่ประมาณ 25,000 และ 16,000 บาทต่อตารางวา สำหรับที่ดินกลุ่มที่ 1 และที่ดินกลุ่มที่ 2 ตามลำดับ ซึ่งประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2569
ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	<u>ผู้ซื้อที่ดิน</u> : บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และหรือบริษัทย่อยฯ <u>ผู้ขายที่ดิน</u> : บริษัท ไทเฮา จำกัด <u>ลักษณะความเกี่ยวข้อง</u>: กรรมการผู้มีอำนาจเป็นบุคคลเกี่ยวข้องตามมาตรา 258 (1)-(7) ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ฉบับเดิม <u>ลักษณะความสัมพันธ์</u> - บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 30.98 (การถือหุ้นทางตรง: 20,445,162 หุ้น คิดเป็น ร้อยละ 6.09, การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยถือหุ้นในบริษัท เนแอ็ค จำกัด: 83,658,837 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.90) - บริษัท ไทเฮา จำกัด (“บริษัทไทเฮาฯ”) มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทไทเฮาฯ ร้อยละ 50 <u>รายละเอียดทรัพย์สิน</u> - จำนวนโฉนดที่ดิน : 39 โฉนด - พื้นทั้งหมด : 3,189.8 ตารางวา (7 ไร่ 3 งาน 89.8 ตารางวา) - ราคาซื้อที่ดินรวม : ไม่เกิน 35.89 ล้านบาท - ราคาซื้อที่ดิน: 11,250 บาทต่อตารางวา <u>ลักษณะของรายการ</u> - บริษัทและหรือบริษัทย่อยฯเข้าซื้อที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา จำนวนไม่เกิน 39 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 7 ไร่ 3 งาน 89.8 ตารางวา มูลค่าซื้อขายที่ดินจากการตกลงร่วมกันไม่เกิน 35.89 ล้านบาท - โดยที่ดินมีราคาประเมินราชการ 4,000-16,000 บาทต่อตารางวา, ราคาประเมินจากบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อของสำนักงาน กสท. เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 11,371 บาทต่อตารางวา ซึ่งประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2569
ที่ดินปทุมธานี สุวินทวงศ์	<u>ผู้ซื้อที่ดิน</u>: บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และหรือบริษัทย่อยฯ <u>ผู้ขายที่ดิน</u>: - บริษัท บรริลโล รีสอร์ท จำกัด - บริษัท ไอ.เอสเตท จำกัด - บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด - บริษัท ปยุต จำกัด - บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮาส์ซิง จำกัด <u>ลักษณะความเกี่ยวข้อง</u>: กรรมการผู้มีอำนาจเป็นบุคคลเกี่ยวข้องตามมาตรา 258 (1)-(7) ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ฉบับเดิม <u>ลักษณะความสัมพันธ์</u> - บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 30.98 (การถือหุ้นทางตรง: 20,445,162 หุ้น คิดเป็น

	ร้อยละ 6.09, การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยถือหุ้นในบริษัท เนแอ็ค จำกัด: 83,658,837 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.90) - บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด (“บริษัทบรรลือ”) มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทบรรลือฯ ร้อยละ 49.97 - บริษัท ไอ.เอสเตท จำกัด (“บริษัทไอ.เอสเตท”) มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทไอ.เอสเตทฯ ร้อยละ 47.50 - บริษัท ปยุต จำกัด (“บริษัทปยุต”) มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทปยุตฯ ร้อยละ 50 - บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด (“บริษัทซีไซด์”) มีนางสุรภา เมฆศรี (เป็นมารดาของนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทซีไซด์ฯ ร้อยละ 98 - บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮาส์ซิ่ง จำกัด มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม <u>รายละเอียดทรัพย์สิน</u> - จำนวนโฉนดที่ดิน: 36 โฉนด - พื้นทั้งหมด : 1,688.7 ตารางวา (4 ไร่ 0 งาน 88.7 ตารางวา) - ราคาซื้อที่ดินรวม: ไม่เกิน 30.40 ล้านบาท - ราคาซื้อที่ดิน: 18,000 บาทต่อตารางวา <u>ลักษณะของรายการ</u> - บริษัทและหรือบริษัทย่อยฯ เข้าซื้อที่ดินปฎิญา สุวินทวงศ์ จำนวนไม่เกิน 36 โฉนด เนื้อที่ดิน รวม 4 ไร่ 0 งาน 88.7 ตารางวา มูลค่าซื้อขายที่ดินจากการตกลงร่วมกันไม่เกิน 30.40 ล้านบาท - โดยที่ดินมีราคาประเมินราชการ 16,000 บาทต่อตารางวา, ราคาประเมินจากบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อของสำนักงาน กสท. เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 18,882 บาทต่อตารางวา ซึ่งประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569
วัตถุประสงค์การทำรายการ	- เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยฯ - ที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ
มูลค่ารวม	<u>รายการเกี่ยวโยงที่จะเกิดขึ้นในปัจจุบัน</u> บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และหรือบริษัทย่อยฯ มีความประสงค์เข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 4 แปลง จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่ารวมของรายการซื้อที่ดินไม่เกิน 193.22 ล้านบาท
การชำระราคา	<u>เงื่อนไขการชำระเงิน:</u> ชำระในคราวเดียว ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยชำระเป็นเช็คเช็คสั่งจ่ายในนามผู้ขาย 10% ของราคาที่ตกลงจะซื้อขายที่ดิน ส่วนที่เหลือชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี อายุตัว 1 ปี โดยคำนวณเป็นมูลค่าดอกเบี้ยทั้งสิ้น 9.57 ล้านบาท (อิงอัตราดอกเบี้ยที่ปัจจุบันบริษัทกู้ยืมธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงิน โดยอัตราดอกเบี้ยต่ำสุดที่ร้อยละ 6.60)

ขนาดของรายการและ เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่า รวมของรายการ	<u>เกณฑ์การคำนวณมูลค่ารายการกรณีทั่วไป</u> เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงถือว่าการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการและจำหน่ายเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ โดยถือเป็นการจัดซื้อวัตถุดิบในการประกอบธุรกิจ เมื่อคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยที่ผ่านการสอบทาน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 พบว่ารายการดังกล่าวมีมูลค่ารวมของรายการเท่ากับ 193.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100.34 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 192.56 ล้านบาท) ดังนั้น รายการดังกล่าว จึงจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เนื่องจากมีมูลค่ามากกว่า 20 ล้านบาทหรือมีขนาดมากกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์สุทธิ (NA) (มากกว่า 5.78 ล้านบาท) เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (Related Party Transaction: RPT) ของบริษัทจดทะเบียน เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและมาตรฐานสากล รวมทั้งยกระดับการคุ้มครองสิทธิของผู้ลงทุน โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยฯ ไม่มีการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการกับบุคคลเดียวกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าวในช่วงเวลาดังกล่าว
แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อ ที่ดิน	- ชำระราคาที่ดิน ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ - ชำระ 10% ของราคาซื้อขายด้วยเช็คเช็ค โดยใช้เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย ทั้งนี้ บริษัทมีเงินทุนสำรองเพียงพอสำหรับการชำระหนี้ดังกล่าว - ส่วนที่เหลืออีก 90% ของราคาซื้อขาย ชำระโดยตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี อายุ 1 ปี โดยบริษัทจะชำระคืนจากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการดำเนินธุรกิจ และหากกระแสเงินสดไม่เพียงพอ บริษัทอาจพิจารณาต่ออายุตั๋วสัญญาใช้เงิน
แผนการดำเนินธุรกิจที่ เกี่ยวข้องกับการทำ รายการ	<u>นโยบายและแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ</u> บริษัทและบริษัทย่อยฯ มีนโยบายมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอยู่อาศัยในทำเลที่มีศักยภาพและมีความต้องการของตลาด โดยให้ความสำคัญกับการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในด้านทำเล การคมนาคม และโอกาสในการพัฒนาโครงการ เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของแผนการจัดหาที่ดิน (Land Bank) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ได้แก่ พื้นที่พิมลราช จังหวัดนนทบุรี พื้นที่บางแสน จังหวัดชลบุรี พื้นที่ระยอง และพื้นที่ปทุมธานี สุรินทร์ ซึ่งเป็นการสอดคล้องกับแผนการขยายธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทและบริษัทย่อยฯ มีแผนทยอยพัฒนาโครงการตามความเหมาะสมของสถานะตลาด ความพร้อมด้านเงินทุน และความพร้อมของการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีกรอบระยะเวลาดำเนินการ ดังนี้

	1. โครงการพิมลราช นนทบุรี - คาดว่าจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน: ปี 2569 - คาดว่าจะเริ่มเปิดขายโครงการ: ปี 2570 2. โครงการบางแสน จังหวัดชลบุรี - คาดว่าจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน: ปี 2569 - ปี 2570 - คาดว่าจะเปิดขายโครงการ: ปี 2569 - ปี 2571 3. โครงการระยอง หลังสนามกีฬา - คาดว่าจะเข้าทำสัญญาซื้อที่ดิน: ปี 2569 - คาดว่าจะเริ่มเปิดขายโครงการ: ปี 2570 4. โครงการปัญญา สุวินทวงศ์ - คาดว่าจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน: ปี 2570 - ปี 2571 - คาดว่าจะเปิดขายโครงการ: ปี 2570 - ปี 2571 <u>กลยุทธ์และเหตุผลในการเข้าซื้อที่ดิน</u> การเข้าซื้อที่ดินโครงการปัญญาสอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทและบริษัทย่อยฯในการเร่งพัฒนาโครงการที่สามารถสร้างรายได้และกระแสเงินสดได้ในระยะเวลานี้ เพื่อให้เสริมสภาพคล่องและสนับสนุนการเติบโตของผลการดำเนินงาน ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่มีความพร้อมสำหรับการพัฒนา โดยกระบวนการการพัฒนาสาธารณูปโภคได้ดำเนินการไปแล้วในระดับหนึ่ง ส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยฯสามารถลดระยะเวลาในการดำเนินการด้านการขออนุญาตและการประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงลดระยะเวลาในการเตรียมโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการเริ่มพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่า ด้วยเหตุนี้ บริษัทและบริษัทย่อยฯจึงคาดว่าจะสามารถเริ่มพัฒนาและเปิดขายโครงการได้เร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยเร่งการรับรู้รายได้และการสร้างกระแสเงินสด รวมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้เงินลงทุนและสนับสนุนแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยฯในระยะยาว <u>การพิจารณาความเหมาะสมของการเลือกซื้อที่ดิน</u> บริษัทและบริษัทย่อยฯมีกระบวนการสรรหาและคัดเลือกที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ โดยมีการศึกษาและพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพจากทั้งบุคคลภายนอกและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างต่อเนื่อง เพื่อเปรียบเทียบในด้านทำเลที่ตั้ง ขนาดและลักษณะของที่ดิน ศักยภาพในการพัฒนา ความเป็นไปได้ของโครงการ ราคาและเงื่อนไขการซื้อขาย ตลอดจนผลตอบแทนจากการลงทุน และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่น ก่อนคัดเลือกที่ดินที่มีความเหมาะสมเข้าสู่กระบวนการพิจารณาของบริษัทและบริษัทย่อยฯ ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยฯได้พิจารณาที่ดินหลายแปลงในหลายพื้นที่ รวมทั้งได้เข้าซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอก และยังมีที่ดินอีกหลายแปลงที่อยู่ระหว่างการศึกษาและจัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าบริษัทมีการพิจารณาทางเลือกในการลงทุนอย่างต่อเนื่อง มิได้จำกัดเฉพาะที่ดินที่เป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
--	---

	คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเปรียบเทียบที่ดินที่เป็นรายการในครั้งนี้กับทางเลือกอื่นที่อยู่ระหว่างการศึกษา โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของทำเล ศักยภาพในการพัฒนา ความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ราคาและเงื่อนไขของรายการ รวมถึงความสอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท และเห็นว่าที่ดินดังกล่าวมีความเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม ทั้งนี้ การพิจารณาเข้าทำรายการเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้มีการให้สิทธิประโยชน์เป็นพิเศษแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจากความสัมพันธ์ดังกล่าว <u>การวิเคราะห์สภาพตลาดและการแข่งขัน รวมถึงโอกาสทางธุรกิจ</u> แม้ว่าภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และกำลังซื้อของผู้บริโภค แต่ความต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลที่มีศักยภาพยังคงมีอยู่ โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีการขยายตัวของชุมชน การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และการเชื่อมต่อบริเวณคมนาคม ที่ดินที่บริษัทและหรือบริษัทย่อยฯจะเข้าซื้อมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยเนื่องจากตั้งอยู่ในทำเลที่สามารถรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อีกทั้งราคาซื้อขายอยู่ในระดับที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ จึงช่วยเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการที่สามารถแข่งขันด้านต้นทุนและสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทและบริษัทย่อยฯในอนาคต <u>ปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผน</u> การดำเนินโครงการอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ • ภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ชะลอตัว • การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรุนแรง • การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน • ความล่าช้าในการขออนุญาตพัฒนาโครงการหรือการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน • การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ระเบียบ หรือมาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ • ความผันผวนของต้นทุนค่าก่อสร้างและราคาวัสดุก่อสร้าง • ความเสี่ยงจากสภาพตลาดที่อาจส่งผลให้การเปิดขายหรือการโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นไปตามแผน <u>แผนรองรับกรณีไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ รวมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น</u> หากบริษัทและหรือบริษัทย่อยฯไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ บริษัทและหรือบริษัทย่อยฯจะดำเนินการพิจารณาจัดหาที่ดินแปลงอื่นที่มีศักยภาพและมีคุณลักษณะใกล้เคียงกัน เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการและการขยายธุรกิจ รวมทั้งอาจปรับลำดับการพัฒนาของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือเร่งพัฒนาโครงการที่บริษัทมีที่ดินรองรับอยู่แล้ว ทั้งนี้ การไม่สามารถเข้าทำรายการดังกล่าวอาจส่งผลให้แผนการขยายโครงการใหม่ของบริษัทและหรือบริษัทย่อยฯล่าช้า และอาจกระทบต่อการเติบโตของรายได้ในอนาคตบางส่วน อย่างไรก็ตาม บริษัทและหรือบริษัทย่อยฯยังมีโครงการและที่ดินในมือที่สามารถรองรับการ
--	--

	ดำเนินธุรกิจได้ จึงคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทและบริษัทย่อยฯ
คดีความหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ	บริษัทและบริษัทย่อยฯ ไม่มีคดีความหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ และอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ
สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญในช่วงระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา	บริษัทและบริษัทย่อยฯ ไม่มีสัญญาที่มีสาระสำคัญ นอกเหนือจากสัญญาที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติ
ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อ การตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่าง มีนัยสำคัญ (ถ้ามี)	-ไม่มี-
ความเห็นของ คณะกรรมการบริษัท	<u>ความสมเหตุสมผลและผลประโยชน์ของการทำรายการ</u> โดยมีกรวิเคราะห์เปรียบเทียบกับ การทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและบริษัทย่อยฯ เนื่องจากปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยฯ มีข้อจำกัดด้านสภาพคล่องและมีความจำเป็นต้องสร้างแหล่งรายได้เพิ่มเติมเพื่อเสริมสร้างฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานในระยะยาว การเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวจึงเป็นการจัดหาที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยฯ โดยที่ดินแต่ละแปลงตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ราคาซื้อขายไม่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นราคาที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาดในทำเลเดียวกันหรือใกล้เคียง คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าว เป็นไปตามราคาตลาด มีความสมเหตุสมผลและจะช่วยเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการเพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในอนาคต <u>ความเสี่ยงหรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทำรายการ</u> คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า ความเสี่ยงจากการทำรายการอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ โดยความเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่ ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ ความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการก่อสร้าง และความล่าช้าในการพัฒนาโครงการหรือการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยฯ มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และมีการวางแผนบริหารความเสี่ยง รวมทั้งทยอยพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสถานะตลาด จึงคาดว่าความเสี่ยงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยฯ <u>ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการทำรายการ</u> คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ราคาซื้อขายและเงื่อนไขการเข้าทำรายการมีความเหมาะสมและเป็นธรรม เนื่องจากราคาซื้อขายอยู่ในระดับไม่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ และเป็นราคาที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันภายใต้เงื่อนไขทางการค้าปกติ นอกจากนี้ เงื่อนไขการชำระราคาซื้อขาย ซึ่งประกอบด้วย การชำระเงินมัดจำบางส่วนและชำระส่วนที่เหลือด้วยตัวสัญญาใช้เงินที่มี

	อัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับต้นทุนทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยฯ เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมไม่ทำให้บริษัทเสียประโยชน์เมื่อเปรียบเทียบกับกรทำรายการกับบุคคลภายนอก <u>คำรับรองของคณะกรรมการบริษัท</u> คณะกรรมการบริษัทขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณา ตรวจสอบข้อมูล และกลั่นกรองรายละเอียดของรายการดังกล่าวด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง และด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผล เป็นไปตามราคาตลาดและเงื่อนไขทางการค้าปกติ และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม
ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายละเอียดของรายการ เอกสารประกอบการทำรายการ รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระแล้ว เห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยฯ สอดคล้องกับแผนการจัดหาที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต และเป็นรายการที่ดำเนินการภายใต้เงื่อนไขทางการค้าปกติ โดยราคาซื้อขายมีความเหมาะสมและไม่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ จึงมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการบริษัทในการอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว กรรมการที่มีส่วนได้เสียในรายการที่เกี่ยวข้องกันครั้งนี้ ได้แก่ นางสาวจิตติมา ธีรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นคู่รายการและ/หรือเป็นผู้มีความเกี่ยวข้องกับคู่สัญญาตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ได้งดเข้าร่วมพิจารณาในวาระดังกล่าว และไม่ได้เข้าร่วมออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่พิจารณาอนุมัติรายการ เพื่อให้การพิจารณาเป็นไปอย่างโปร่งใส เป็นอิสระ และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยเมื่อรวมขนาดของรายการทั้งหมดแล้วเข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ บริษัทจึงได้อนุมัติให้นำเสนอรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ และมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) (บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 มีผลใช้บังคับ บริษัทไม่ได้มีการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว ก่อนการเข้าทำรายการในครั้งนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
-ลงนาม-
(นายวรุฒม์ เตมีย)
กรรมการ และเลขานุการบริษัท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

โดย



บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด

วันที่ 11 สิงหาคม 2569

ที่ 011/2569

วันที่ 11 สิงหาคม 2569

เรียน ผู้ถือหุ้นของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เรื่อง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

- อ้างถึง
1. มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569
 2. สารสนเทศรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เรื่อง การเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
 3. รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
 4. ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“PRECHA” หรือ “บริษัทฯ”) ครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติและเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เข้าซื้อที่ดินจำนวน 4 แห่ง เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบในหลายพื้นที่ ซึ่งประกอบด้วย

1. ที่ดิน 11 ไร่ 55.0 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี (“ที่ดินพิมลราช นนทบุรี”) ที่ราคา 15,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 66.83 ล้านบาท
2. ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 57.1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี (“ที่ดินบางแสน ชลบุรี”) ที่ราคา 12,500.00 บาทต่อตารางวา และ 25,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 60.11 ล้านบาท
3. ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 89.8 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง (“ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา”) ที่ราคา 11,250.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 35.89 ล้านบาท และ
4. ที่ดิน 4 ไร่ 88.7 ตารางวา ตั้งอยู่ที่เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร (“ที่ดินปัญญญา สุวินทวงศ์”) ที่ราคา 18,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 30.40 ล้านบาท

โดยมีมูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 193.22 ล้านบาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพด้านทำเลและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ โดยบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวจากนายปัญญา ธิรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ นางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ตลอดจนนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับนายปัญญา ธิรกิจพงศ์ และ/หรือนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2568 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน”) ในกรณี บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษา”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ

กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้

ที่ปรึกษาฯ ขอรับรองว่าการวิเคราะห์และให้ความเห็นดังกล่าว ได้ดำเนินการด้วยความรอบคอบและระมัดระวังตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ทัศนคติความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง ณ ขณะที่ที่ปรึกษาฯ จัดทำรายงานฉบับนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ได้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาฯ จึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าว อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาฯ ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นในการลงมติเกี่ยวกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้นั้น ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาข้อมูลและความคิดเห็นดังกล่าวในหลายมิติ ประกอบกับดุลยพินิจและการพิจารณาเงื่อนไขของรายการก่อนตัดสินใจลงมติ การให้ความเห็นนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาฯ ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ และเป็นข้อมูลที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ด้วย

ทั้งนี้ การคำนวณตัวเลขต่างๆ ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ ตัวเลขทศนิยมที่แสดงนั้น อาจเกิดจากการปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ 2 หรือตำแหน่งที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ทำให้ผลลัพธ์ที่คำนวณได้จริงนั้น อาจไม่ตรงกับตัวเลขที่แสดงในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ นี้

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 บทสรุปผู้บริหาร	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2.1 ลักษณะทั่วไปของรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2.2 วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2.4 การคำนวณขนาดรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 3
2.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะได้มา	ส่วนที่ 2 หน้า 4
2.6 มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	ส่วนที่ 2 หน้า 11
2.7 เงื่อนไขการชำระราคา	ส่วนที่ 2 หน้า 12
2.8 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 12
2.9 แผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 13
ส่วนที่ 3 ความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก	ส่วนที่ 3 หน้า 5
3.4 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 7
3.5 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 9
ส่วนที่ 4 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.1 ความสมเหตุสมผลทางด้านราคา	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.2 ความสมเหตุสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 22
ส่วนที่ 5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ส่วนที่ 5 หน้า 1

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- เอกสารแนบ 2 สรุปข้อมูลสำคัญของผู้ขายทรัพย์สิน

คำนิยาม

คำย่อ	หมายถึง
PRECHA หรือ บริษัท	: บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
IFA หรือ ที่ปรึกษา	: บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด
รายงานความเห็นของที่ปรึกษา	: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน
สำนักงาน ก.ล.ต.	: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการ ทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2568
ทรัพย์สินที่จะได้มา	: ที่ดินจำนวน 4 แห่ง ได้แก่ (1) ที่ดินพิมลราช นนทบุรี (2) ที่ดินบางแสน ชลบุรี (3) ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา และ (4) ที่ดินปฎิญา สุวินทวงศ์
ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	: ที่ดิน 11 ไร่ 55.0 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
ที่ดินบางแสน ชลบุรี	: ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 57.1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	: ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 89.8 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
ที่ดินปฎิญา สุวินทวงศ์	: ที่ดิน 4 ไร่ 88.7 ตารางวา ตั้งอยู่ที่เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

ส่วนที่ 1 : บทสรุปผู้บริหาร

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“PRECHA” หรือ “บริษัท”) ครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติและเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย เข้าซื้อที่ดินจำนวน 4 แห่ง เนื่องจากบริษัท และบริษัทย่อย มีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบในหลายพื้นที่ ซึ่งประกอบด้วย

1. ที่ดิน 11 ไร่ 55.0 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี (“ที่ดินพิมลราช นนทบุรี”) ที่ราคา 15,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 66.83 ล้านบาท
 2. ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 57.1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี (“ที่ดินบางแสน ชลบุรี”) ที่ราคา 12,500.00 บาทต่อตารางวา และ 25,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 60.11 ล้านบาท
 3. ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 89.8 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง (“ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา”) ที่ราคา 11,250.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 35.89 ล้านบาท และ
 4. ที่ดิน 4 ไร่ 88.7 ตารางวา ตั้งอยู่ที่เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร (“ที่ดินปญญา สุวินทวงศ์”) ที่ราคา 18,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 30.40 ล้านบาท
- (รวมเรียก ที่ดินพิมลราช นนทบุรี ที่ดินบางแสน ชลบุรี ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา และที่ดินปญญา สุวินทวงศ์ ว่า “ทรัพย์สินที่จะได้มา”)

โดยมีมูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 193.22 ล้านบาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพด้านทำเลและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ โดยบริษัท มีแผนจะทยอยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินภายหลังได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จนถึงช่วงประมาณปี 2571 และบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะชำระค่าที่ดินให้แก่ผู้ขายในคราวเดียว ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยชำระค่าที่ดินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดินเป็นเงินสดเชิฐ โดยมิแหล่งเงินทุนมาจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย และชำระส่วนที่เหลือเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยตั๋วสัญญาใช้เงินมีอายุ 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี

ทั้งนี้ บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวจากนายปญญา ธิกรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท นางสาวจิตติมา ธิกรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ตลอดจนนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับนายปญญา ธิกรกิจพงศ์ และ/หรือนางสาวจิตติมา ธิกรกิจพงศ์ ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2568 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน”)

ในการนี้ บริษัท ได้แต่งตั้งบริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษา”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้วิเคราะห์ความสมเหตุสมผลของรายการ โดยเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ตลอดจนวิเคราะห์ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ความสมเหตุสมผลทางด้านราคา และความสมเหตุสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ

การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของการจัดหาที่ดินสำรอง (Land Bank) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคต อันจะช่วยสร้างความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย โดยที่ดินที่จะเข้าซื้อในครั้งนี้ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและเอื้อต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัย และมีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย อีกทั้ง ราคาเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้มีความเหมาะสม โดยราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ต่ำกว่าราคาประเมิน 11.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.66 ตลอดจนสร้างโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากราคาที่ดินที่อาจสูงขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตาม การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้อาจกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย เนื่องจากบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะต้องชำระค่าที่ดินบางส่วนเป็นเงินสด อีกทั้ง บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะมีภาระในการชำระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากตัวสัญญาใช้เงิน นอกจากนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น

ในขณะที่การไม่เข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะสามารถรักษาสภาพคล่องทางการเงินไว้ได้ และสามารถลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความไม่แน่นอนจากปัจจัยทางเศรษฐกิจทั้งในระดับมหภาคและระดับอุตสาหกรรม ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยที่อาจส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้ แต่บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย อาจสูญเสียโอกาสในการได้มาซึ่งที่ดินที่มีศักยภาพและเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตในระดับราคาปัจจุบัน ซึ่งส่งผลให้บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย อาจสูญเสียโอกาสในการพัฒนาโครงการและสร้างรายได้ และอาจไม่สามารถจัดหาที่ดินทดแทนหรือต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดินที่สูงกว่าปัจจุบัน

เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

เนื่องจากผู้ขายที่ดินในครั้งนี้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท จึงช่วยลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของการทำธุรกรรม เนื่องด้วยความคุ้นเคยและความเข้าใจระหว่างคู่สัญญาที่อาจเอื้อให้กระบวนการตรวจสอบสถานะทรัพย์สิน การจัดเตรียมเอกสาร ตลอดจนการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้ง ยังช่วยให้เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ทั้งด้านเงื่อนไขการซื้อขาย ระยะเวลาการดำเนินการ ตลอดจนรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ มีความยืดหยุ่นมากกว่าการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอกทั่วไป อย่างไรก็ตาม บริษัท จะมีภาระการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และอาจเสียโอกาสในการจัดหาที่ดินจากบุคคลภายนอกที่อาจมีทรัพย์สินที่น่าสนใจ อีกทั้ง เนื่องจากผู้ขายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือกรรมการบริษัทของบริษัท บริษัท อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองได้อย่างเต็มที่ เมื่อเปรียบเทียบกับการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

แม้ว่าบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อรองรับการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ยังคงมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าวในอนาคต และบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย อาจเผชิญความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของการพัฒนาโครงการในอนาคต อีกทั้ง ในการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะทยอยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามแผนการพัฒนาโครงการ ซึ่งอาจทำให้บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ต้องเผชิญความเสี่ยงที่ผู้ขายอาจเปลี่ยนใจไม่ขายที่ดินให้แก่บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ได้

ความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

ที่ปรึกษา พิจารณาความสมเหตุสมผลทางด้านราคาของที่ดินทั้ง 4 แห่งดังกล่าว โดยอ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยสามารถสรุปข้อมูลราคาประเมินทรัพย์สินเปรียบเทียบกับราคาซื้อทรัพย์สินในครั้งนี้ได้ดังนี้

ลำดับ	ที่ดิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน ⁽¹⁾		ราคาซื้อทรัพย์สิน (ไม่เกิน)		ราคาซื้อทรัพย์สิน สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาประเมินทรัพย์สิน (ร้อยละ)
		ล้านบาท	บาทต่อตารางวา (เฉลี่ย)	ล้านบาท	บาทต่อตารางวา (เฉลี่ย)	
1	ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	71.28	16,000.00	66.83	15,000.00	(6.25)
2	ที่ดินบางแสน ชลบุรี	65.38	20,707.67	60.11	19,038.44	(8.06)
	- กลุ่มที่ 1 รอบที่ 1	8.49	25,000.00	8.50	25,000.00	-
	- กลุ่มที่ 1 รอบที่ 2	32.79	25,000.00	32.80	25,000.00	-
	- กลุ่มที่ 2	24.09	16,000.00	18.83	12,500.00	(21.88)
3	ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	36.27	11,371.00 ⁽²⁾	35.89	11,250.00	(1.06)
4	ที่ดินปฎิญา สุวินทวงศ์	31.89	18,881.66	30.40	18,000.00	(4.67)
	- รอบที่ 1	11.25	18,275.35	11.09	18,000.00	(1.51)
	- รอบที่ 2	10.39	18,785.39	9.96	18,000.00	(4.18)
	- รอบที่ 3	10.24	19,702.13	9.36	18,000.00	(8.64)
รวม		204.81 ล้านบาท		193.22 ล้านบาท		(5.66)

หมายเหตุ: (1) อ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นวิธีการที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาตลาดของทรัพย์สิน

(2) ราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ประมาณ 17,000.00 บาทต่อตารางวา คำนวณบนพื้นที่พัฒนาเพื่อขาย โดยไม่รวมพื้นที่สาธารณูปโภค ซึ่งมีเนื้อที่รวม 5-1-33.6 ไร่ (2,133.6 ตารางวา) ทั้งนี้ เมื่อคำนวณราคาประเมินดังกล่าว บนฐานเนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 7-3-89.8 ไร่ (3,189.8 ตารางวา) จะเทียบเท่าประมาณ 11,371.00 บาทต่อตารางวา

โดยราคาซื้อขายทรัพย์สินในครั้งนี้ทั้ง 4 แห่ง เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่าราคาที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นราคาที่เหมาะสม

ความสมเหตุสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการ

จากการพิจารณาเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทฯ จะใช้ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ประกอบกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งบริษัทฯ ได้เคยเข้าทำกับบุคคลภายนอก ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าเงื่อนไขต่างๆ เป็นเงื่อนไขที่มีสาระสำคัญเหมือนกับเงื่อนไขที่บริษัทฯ เข้าทำกับบุคคลภายนอก เว้นแต่เงื่อนไขการชำระค่าที่ดินที่มีการชำระเงินร้อยละ 90.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดิน ในรูปแบบตัวสัญญาใช้เงิน ซึ่งต่างจากการทำรายการซื้อขายที่ดินกับบุคคลภายนอก ที่ชำระด้วยเงินสด ซึ่งที่ปรึกษา มีความเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เนื่องจากสนับสนุนให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย สามารถเข้าซื้อที่ดินได้ และมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย กู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาลักษณะ เงื่อนไข ความสมเหตุสมผลของรายการ ตลอดจนความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล และผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้นั้นของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผล และความเห็นของที่ปรึกษา ตามที่ได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้เพื่อประกอบการตัดสินใจ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี เพื่อประกอบการพิจารณาลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ส่วนที่ 2 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

2.1 ลักษณะทั่วไปของรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“PRECHA” หรือ “บริษัท”) ครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติและเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย เข้าซื้อที่ดินจำนวน 4 แห่ง เนื่องจากบริษัท และบริษัทย่อย มีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบในหลายพื้นที่ ซึ่งประกอบด้วย

1. ที่ดิน 11 ไร่ 55.0 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี (“ที่ดินพิมลราช นนทบุรี”) ที่ราคา 15,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 66.83 ล้านบาท
2. ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 57.1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี (“ที่ดินบางแสน ชลบุรี”) ที่ราคา 12,500.00 บาทต่อตารางวา และ 25,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 60.11 ล้านบาท
3. ที่ดิน 7 ไร่ 3 งาน 89.8 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง (“ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา”) ที่ราคา 11,250.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 35.89 ล้านบาท และ
4. ที่ดิน 4 ไร่ 88.7 ตารางวา ตั้งอยู่ที่เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร (“ที่ดินปัญญา สุวินทวงศ์”) ที่ราคา 18,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นมูลค่าซื้อขายรวมไม่เกิน 30.40 ล้านบาท (รวมเรียกที่ดินพิมลราช นนทบุรี ที่ดินบางแสน ชลบุรี ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา และที่ดินปัญญา สุวินทวงศ์ ว่า “ทรัพย์สินที่จะได้มา”)

โดยมีมูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 193.22 ล้านบาท และมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพด้านทำเลและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ โดยบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวจากนายปัญญา ธิรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท นางสาวจิตติมา ธิรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ตลอดจนนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับนายปัญญา ธิรกิจพงศ์ และ/หรือนางสาวจิตติมา ธิรกิจพงศ์ (โปรดพิจารณารายละเอียดของคู่สัญญาตามข้อ 2.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา) ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2568 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน”)

2.2 วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัท มีแผนจะทยอยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินภายหลังจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จนถึงช่วงประมาณปี 2571

2.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

(1) ที่ดินพิมลราช นนทบุรี

ผู้ซื้อ	:	บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อย
ผู้ขาย	:	นายปัญญา ธิรกิจพงศ์
ความสัมพันธ์	:	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 นายปัญญา ธิรกิจพงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ
ระหว่างคู่สัญญา	:	บริษัท โดยถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในบริษัท ร้อยละ 30.77

ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ถือหุ้นทางตรงในบริษัท ร้อยละ 5.87 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท ผ่านบริษัท เนแอ็ค จำกัด ร้อยละ 24.90 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) และเป็นพี่ชายของนางสาวจิตติมา ธิรกิจพงค์

(2) ที่ดินบางแสน ชลบุรี

ผู้ซื้อ : บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อย
 ผู้ขาย : นางสาวจิตติมา ธิรกิจพงค์
 ความสัมพันธ์ : ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 นางสาวจิตติมา ธิรกิจพงค์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในบริษัท ร้อยละ 30.98 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ถือหุ้นทางตรงในบริษัท ร้อยละ 6.08 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท ผ่านบริษัท เนแอ็ค จำกัด ร้อยละ 24.90 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) และเป็นน้องสาวของนายปัญญา ธิรกิจพงค์

(3) ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา

ผู้ซื้อ : บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อย
 ผู้ขาย : บริษัท ไทเฮา จำกัด
 ความสัมพันธ์ : บริษัท ไทเฮา จำกัด มีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามร่วมกัน คือ นางสาวจิตติมา ธิรกิจพงค์ และมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ นายปัญญา ธิรกิจพงค์ และนางสาวจิตติมา ธิรกิจพงค์ โดยบุคคลดังกล่าวถือหุ้นในบริษัท ไทเฮา จำกัด ร้อยละ 50.00 และร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามลำดับ

(4) ที่ดินปฎิญา สุวินทวงศ์

ผู้ซื้อ : บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อย
 ผู้ขาย : 1. บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด
 2. บริษัท ไอ.เอส.เตท จำกัด
 3. บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด
 4. บริษัท ปยุต จำกัด
 5. บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮาส์ซิง จำกัด
 ความสัมพันธ์ : 1. บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด มีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามร่วมกัน คือ นางสาวจิตติมา ธิรกิจพงค์ และมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ นายปัญญา ธิรกิจพงค์ และนางสาวจิตติมา ธิรกิจพงค์ โดยบุคคลดังกล่าวถือหุ้นทางตรงในบริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด ร้อยละ 49.97 และร้อยละ 49.97 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามลำดับ
 2. บริษัท ไอ.เอส.เตท จำกัด มีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามร่วมกัน คือ นางสาวจิตติมา ธิรกิจพงค์ และมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ

- นายปัญญา ธิรกิจพงศ์ และนางสาวจิตติมา ธิรกิจพงศ์ โดยบุคคลดังกล่าว ถือหุ้นทางตรงในบริษัท ไอ.เอส.เตท จำกัด ร้อยละ 47.50 และร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามลำดับ
3. บริษัท ซีไฮด์ รีสอร์ท จำกัด มีนางสาวสุรภา เมฆศรี ซึ่งเป็นมารดาของ นายปัญญา ธิรกิจพงศ์ และนางสาวจิตติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซีไฮด์ รีสอร์ท จำกัด โดยบุคคลดังกล่าวถือหุ้นทางตรงในบริษัท ซีไฮด์ รีสอร์ท จำกัด ร้อยละ 98.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 4. บริษัท ปยุต จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ นายปัญญา ธิรกิจพงศ์ และนางสาวจิตติมา ธิรกิจพงศ์ โดยบุคคลดังกล่าวถือหุ้นทางตรงในบริษัท ปยุต จำกัด ร้อยละ 50.00 และร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามลำดับ และมีนายปัญญา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท ปยุต จำกัด
 5. บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮาส์ซิง จำกัด มีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามร่วมกัน คือ นางสาวจิตติมา ธิรกิจพงศ์

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของผู้ซื้อตามเอกสารแนบ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และผู้ขายตามเอกสารแนบ 2 สรุปข้อมูลสำคัญของผู้ขายทรัพย์สิน

2.4 การคำนวณขนาดรายการ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยในการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทานแล้ว สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

การคำนวณขนาดรายการ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
= มูลค่ารวมของการเข้าทำรายการ / สินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ = 193.22 ล้านบาท ⁽¹⁾ / 192.56 ล้านบาท	100.34
รายการที่เกี่ยวโยงกันย้อนหลัง 6 เดือน	- ไม่มี -
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน	100.34

หมายเหตุ: (1) มูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่าซื้อขายที่ดิน โดยผู้ขายตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่าย ค่าบริการ ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่าย ค่าฤชาธรรมเนียมใดๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินและการจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน ซึ่งเรียกเก็บจากธุรกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

จากตารางข้างต้น รายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ มีมูลค่ารายการมากกว่า 20.00 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 3.00 ของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ (คิดเป็นมูลค่า 5.78 ล้านบาท) ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังนี้

- เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อตลาดหลักทรัพย์
- แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด ("IFA" หรือ "ที่ปรึกษา") ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นสำหรับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ และ

- จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

2.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะได้มา

(1) ที่ดินพิมลราช นนทบุรี

ประเภททรัพย์สินที่ได้มา	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 11-0-55.0 ไร่ หรือ 4,455.0 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย แยกจากถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 67194 และ 67197
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	นายปัญญา ธิรกิจพงศ์
ภาระผูกพัน	1. โฉนดที่ดินเลขที่ 67194 จำนองเป็นประกันกับธนาคาร ⁽¹⁾ 2. โฉนดที่ดินเลขที่ 67197 ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์
ผังเมือง	เขตพื้นที่สีส้ม โดยกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินว่างเปล่า โดยสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย โครงการจัดสรรที่ดินพร้อมบ้าน และที่ดินเปล่า ร้านค้า บริษัทสถาบันการเงิน สถานีบริการปั้มน้ำมัน สถานที่ราชการ วัด โรงเรียน บ้านพักอาศัย เป็นแหล่งชุมชนแบบดั้งเดิม เป็นต้น
อาณาเขตติดต่อ	ทิศเหนือ : ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ทิศใต้ : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทิศตะวันออก : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทิศตะวันตก : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
การใช้ประโยชน์สูงสุดและที่ดินที่สุดของทรัพย์สิน	ที่อยู่อาศัย
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0548/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ: (1) ตามเงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ผู้ขายจะต้องปลดภาระจำนองก่อนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย

แผนภาพที่ 1-1: ที่ตั้งทรัพย์สิน



แผนภาพที่ 1-2:ผังรูปแปลงที่ดิน



(2) ที่ดินบางแสน ชลบุรี

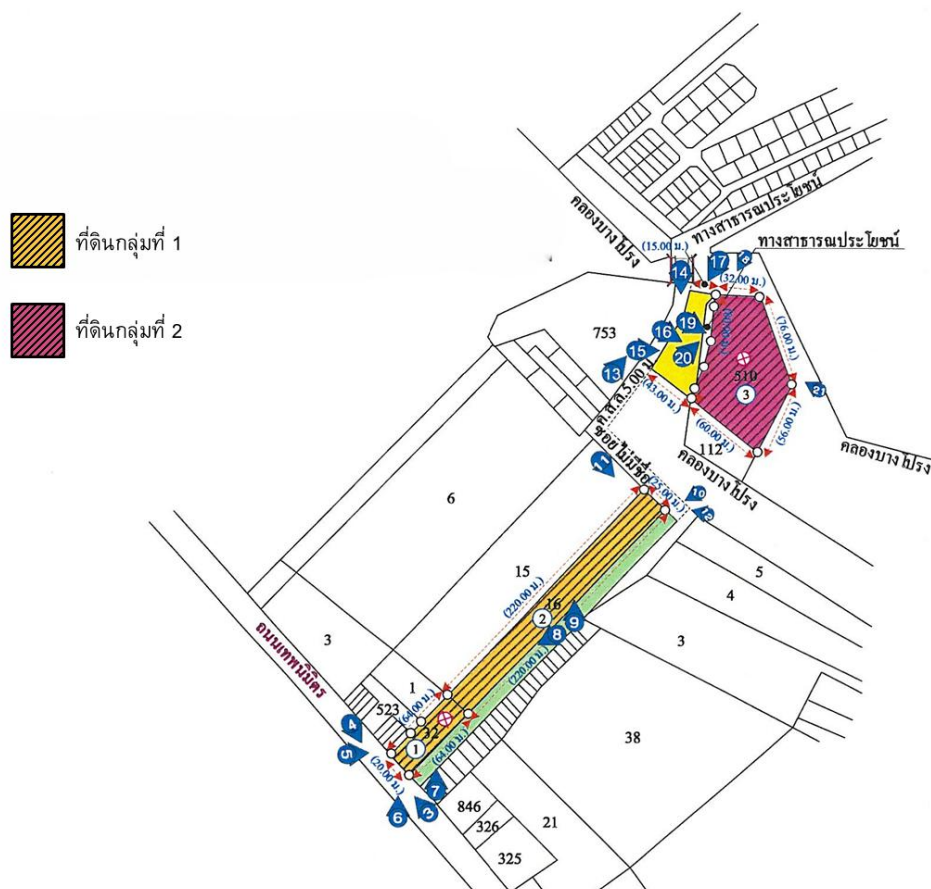
ประเภททรัพย์สินที่ได้มา	• กลุ่มที่ 1 : ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 4-0-51.4 ไร่ หรือ 1,651.4 ตารางวา • กลุ่มที่ 2 : ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่รวม 3-3-5.7 ไร่ หรือ 1,505.7 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	• กลุ่มที่ 1 : ติดซอยแมนเทนวิว และติดถนนเทพนิมิตร แยกจากถนนข้าวหลาม ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี • กลุ่มที่ 2 : ตั้งอยู่ถัดจากทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1 ติดซอยไม่มีชื่อ (คลองบางโปรง) แยกจากซอยแมนเทนวิว ถนนเทพนิมิตร แยกจากถนนข้าวหลาม ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	• กลุ่มที่ 1 : โฉนดที่ดินเลขที่ 126635 และ 126637 • กลุ่มที่ 2 : โฉนดที่ดินเลขที่ 138410
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	นางสาวจิตติมา อธิกิจพงศ์
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์
ผังเมือง	เขตพื้นที่สีส้ม โดยกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินประเภทชุมชนเมือง
ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	พื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินว่างเปล่า สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วยโครงการจัดสรรที่ดินพร้อมบ้าน และที่ดินเปล่า ร้านค้า บริษัท สถาบันการเงิน สถานีบริการปั้มน้ำมัน สถานที่ราชการ วัด โรงเรียน บ้านพักอาศัยเป็นแหล่งชุมชน เป็นต้น
อาณาเขตติดต่อ	• กลุ่มที่ 1 ทิศเหนือ : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทิศใต้ : ซอยแมนเทนวิว (ทางสาธารณประโยชน์) ทิศตะวันออก : ซอยไม่มีชื่อ (คลองบางโปรง) ทิศตะวันตก : ถนนเทพนิมิตร (ทางสาธารณประโยชน์) • กลุ่มที่ 2 ทิศเหนือ : คลองบางโปรง ทิศใต้ : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทิศตะวันออก : ที่ดินว่างเปล่า ทิศตะวันตก : ทางสาธารณประโยชน์ (ไม่มีสภาพการใช้) / คลองบางโปรง
การใช้ประโยชน์สูงสุดและที่ดินที่สุดของทรัพย์สิน	ที่อยู่อาศัย
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0549/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

แผนภาพที่ 2-1: ที่ตั้งทรัพย์สิน



แผนภาพที่ 2-2: ผังรูปแปลงที่ดิน



(3) ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา

ประเภททรัพย์สินที่ได้มา	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 39 โฉนด เนื้อที่รวม 7-3-89.8 ไร่ หรือ 3,189.8 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินไม่มีชื่อ ติดถนนราษฎรบำรุง แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 108980, 110161, 111034 และ 121211 ถึง 121246 จำนวนรวมทั้งสิ้น 39 โฉนด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไทยเฮา จำกัด
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นประกันกับธนาคาร ⁽¹⁾
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์
ผังเมือง	เขตพื้นที่สีส้ม โดยกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินประเภทชุมชนเมือง
ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	พื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินว่างเปล่า สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วยโครงการจัดสรรที่ดินพร้อมบ้าน และที่ดินเปล่า ร้านค้า บริษัท สถาบันการเงิน สถานีบริการปั้มน้ำมัน สถานที่ราชการ วัด โรงเรียน บ้านพักอาศัยเป็นแหล่งชุมชน เป็นต้น
อาณาเขตติดต่อ	อ้างอิงแผนภาพที่ 3-2 ผังรูปแปลงที่ดิน
การใช้ประโยชน์สูงสุดและที่ดินที่สุดของทรัพย์สิน	ที่อยู่อาศัย
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี

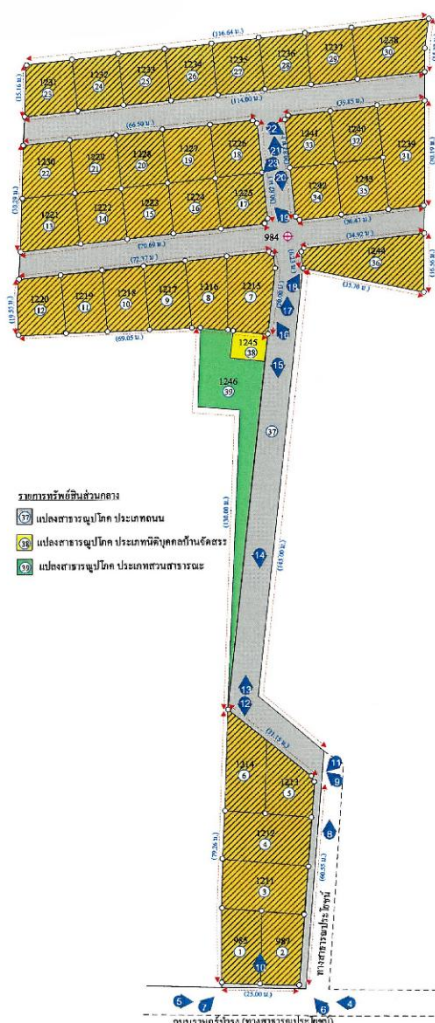
ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0550/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ: (1) ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา ถูกไถ่ถอนจากการจำนองแล้วเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2569

แผนภาพที่ 3-1: ที่ตั้งทรัพย์สิน



แผนภาพที่ 3-2:ผังรูปแบบที่ดิน

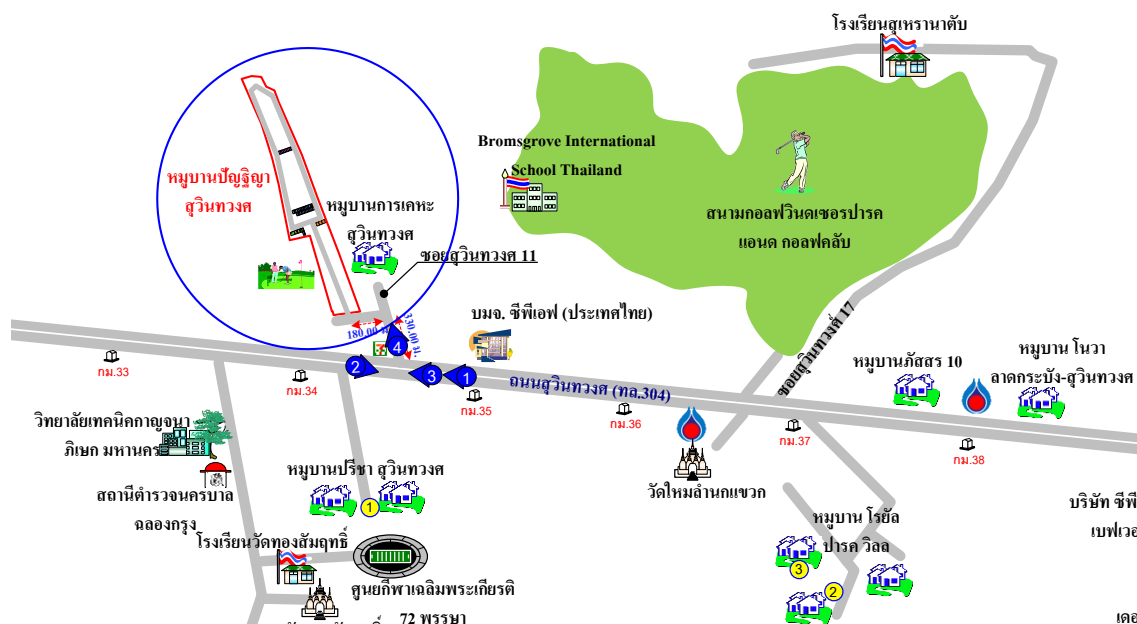


(4) ที่ดินปัญญา สุวินทวงศ์

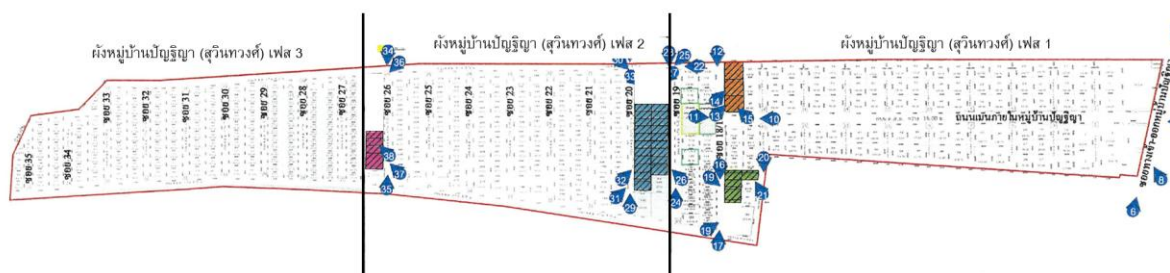
ประเภททรัพย์สินที่ได้มา	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 36 โฉนด ไม่ติดต่อกัน เนื้อที่รวม 4-0-88.7 ไร่ หรือ 1,688.7 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการหมู่บ้านปัญญา สุวินทวงศ์ แยกเข้าจากซอยสุวินทวงศ์ 11 ถนนสุวินทวงศ์ (บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 34-35) แขวงแสนแสบ เขตสุวินทวงศ์ กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 62851 62852 62853 62854 62855 62861 62862 62863 62864 63415 63416 63417 63782 63783 63784 63789 64211 64212 76964 76965 76966 76975 77381 77384 77428 77429 77430 77431 77432 77443 77444 77445 77446 77469 77477 77478 จำนวนรวมทั้งสิ้น 36 โฉนด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด บริษัท ไอ.เอส.เตท จำกัด บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด บริษัท ปยุต จำกัด บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮาส์ซิ่ง จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	เป็นทางสาธารณะประโยชน์
ผังเมือง	เขตพื้นที่สีขวามีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว (ก. 1-9) โดยกำหนดการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	พื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และที่ดินว่างเปล่า สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วยโครงการจัดสรรที่ดินพร้อมบ้าน และที่ดินเปล่า ร้านค้า บริษัท สถาบันการเงิน สถานีบริการปั้มน้ำมัน สถานที่ราชการ วัด โรงเรียน บ้านพักอาศัยเป็นแหล่งชุมชน เป็นต้น
อาณาเขตติดต่อ	อ้างอิงแผนภาพที่ 4-2 ผังรูปแปลงที่ดิน
การใช้ประโยชน์สูงสุดและที่ดินที่สุดของทรัพย์สิน	ที่อยู่อาศัย
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มานะเจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-2-0207/69 ลงวันที่ 2 มีนาคม 2569

แผนภาพที่ 4-1: ที่ตั้งทรัพย์สิน



แผนภาพที่ 4-2: ผังรูปแปลงที่ดิน



2.6 มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อที่ดินจำนวน 4 แห่ง จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในมูลค่ารวมของรายการซื้อที่ดินไม่เกิน 193.22 ล้านบาท โดยจากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับรายการคือราคาที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 11.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.66 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ที่ดิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน ⁽¹⁾		ราคาซื้อทรัพย์สิน (ไม่เกิน)		ราคาซื้อทรัพย์สิน สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาประเมินทรัพย์สิน (ร้อยละ)
		ล้านบาท	บาทต่อตารางวา (เฉลี่ย)	ล้านบาท	บาทต่อตารางวา (เฉลี่ย)	
1	ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	71.28	16,000.00	66.83	15,000.00	(6.25)
2	ที่ดินบางแสน ชลบุรี	65.38	20,707.67	60.11	19,038.44	(8.06)
	- กลุ่มที่ 1 รอบที่ 1	8.49	25,000.00	8.50	25,000.00	-
	- กลุ่มที่ 1 รอบที่ 2	32.79	25,000.00	32.80	25,000.00	-
	- กลุ่มที่ 2	24.09	16,000.00	18.83	12,500.00	(21.88)
3	ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	36.27	11,371.00 ⁽²⁾	35.89	11,250.00	(1.06)
4	ที่ดินปทุมธานี สุวินทวงศ์	31.89	18,881.66	30.40	18,000.00	(4.67)
	- รอบที่ 1	11.25	18,275.35	11.09	18,000.00	(1.51)
	- รอบที่ 2	10.39	18,785.39	9.96	18,000.00	(4.18)
	- รอบที่ 3	10.24	19,702.13	9.36	18,000.00	(8.64)
รวม		204.81	ล้านบาท	193.22	ล้านบาท	(5.66)

หมายเหตุ: (1) อ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นวิธีการที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินพิจารณาใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาตลาดของทรัพย์สิน

(2) ราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ประมาณ 17,000.00 บาทต่อตารางวา คำนวณบนพื้นที่พัฒนาเพื่อขาย โดยไม่รวมพื้นที่สาธารณูปโภค ซึ่งมีเนื้อที่รวม 5-1-33.6 ไร่ (2,133.6 ตารางวา) ทั้งนี้ เมื่อคำนวณราคาประเมินดังกล่าว บนฐานเนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 7-3-89.8 ไร่ (3,189.8 ตารางวา) จะเทียบเท่าประมาณ 11,371.00 บาทต่อตารางวา

2.7 เงื่อนไขการชำระราคา

ชำระค่าที่ดินให้แก่ผู้ขายในคราวเดียว ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยชำระร้อยละ 10.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดินเป็นเงินสดเช็ค และชำระส่วนที่เหลือเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยตั๋วสัญญาใช้เงินมีอายุ 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี ซึ่งจากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ อัตราดอกเบี้ยของตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในปัจจุบันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำสุดที่ร้อยละ 5.85 ต่อปี

ทั้งนี้ สำหรับที่ดินพิมลราช นนทบุรี และที่ดินบางแสน ชลบุรี ผู้ซื้อจะดำเนินการรังวัดที่ดิน และหากผลการรังวัดที่ดินพบว่าเนื้อที่ดินที่ซื้อขายมีเนื้อที่น้อยกว่าเนื้อที่ที่ระบุในสัญญา ผู้ขายตกลงจะคืนราคาซื้อขายส่วนที่เกินให้แก่ผู้ซื้อตามอัตราราคาต่อตารางวาที่ได้รับไว้แล้วในสัญญา อนึ่ง จากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา และที่ดินปทุมธานี สุวินทวงศ์ ไม่มีเงื่อนไขการรังวัดที่ดินดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายจัดการเห็นว่าที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา อยู่ภายใต้การจัดสรรแล้ว ซึ่งภายใต้กระบวนการขออนุญาตจัดสรรจะต้องมีการรังวัดที่ดิน และที่ดินปทุมธานี สุวินทวงศ์ มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยแล้ว จึงมิได้มีความจำเป็นต้องดำเนินการรังวัดใหม่

2.8 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะชำระค่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยใช้เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เพื่อชำระค่าที่ดินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดินในรูปแบบเงินสดเช็ค โดยบริษัทฯ พิจารณาแล้วว่าบริษัทฯ มีเงินทุนสำรองเพียงพอสำหรับการชำระเงินดังกล่าว (โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 งบการเงินรวมของบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 28.50 ล้านบาท) และออกตั๋วสัญญาใช้เงิน เพื่อชำระส่วนที่เหลือร้อยละ 90.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดิน โดยตั๋วสัญญาใช้เงินมีอายุ 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี ซึ่งบริษัทฯ จะชำระคืนด้วยกระแสเงินสดที่ได้รับจากการดำเนินธุรกิจ และหากกระแสเงินสดไม่เพียงพอ บริษัทฯ อาจพิจารณาต่ออายุของตั๋วสัญญาใช้เงิน

2.9 แผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

นโยบายและแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย มีนโยบายมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในทำเลที่มีศักยภาพและมีความต้องการของตลาด โดยให้ความสำคัญกับการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในด้านทำเล การคมนาคม และโอกาสในการพัฒนาโครงการ เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของแผนการจัดหาที่ดิน (Land Bank) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ได้แก่ พื้นที่พิมลราช จังหวัดนนทบุรี พื้นที่บางแสน จังหวัดชลบุรี พื้นที่ระยอง และพื้นที่ปทุมธานี สุวินทวงศ์ ซึ่งเป็นทำเลที่สอดคล้องกับแผนการขยายธุรกิจของบริษัท โดยบริษัท และบริษัทย่อย มีแผนทยอยพัฒนาโครงการตามความเหมาะสมของสถานะตลาด ความพร้อมด้านเงินทุน และความพร้อมของการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีกรอบระยะเวลาการดำเนินการ ดังนี้

ที่ดิน	ปีคาดว่าจะเข้าทำสัญญา	ปีคาดว่าจะเริ่มเปิดขายโครงการ
1. ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	ปี 2569	ปี 2570
2. ที่ดินบางแสน ชลบุรี	ปี 2569 - 2570	ปี 2569 - 2571
3. ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	ปี 2569	ปี 2570
4. ที่ดินปทุมธานี สุวินทวงศ์	ปี 2570 - 2571	ปี 2570 - 2571

กลยุทธ์และเหตุผลในการเข้าซื้อที่ดิน

การเข้าซื้อที่ดินโครงการปทุมธานีสอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัท และบริษัทย่อย ในการเร่งพัฒนาโครงการที่สามารถสร้างรายได้และกระแสเงินสดได้ในระยะเวลาอันใกล้ เพื่อเสริมสภาพคล่องและสนับสนุนการเติบโตของผลการดำเนินงาน

ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่มีความพร้อมสำหรับการพัฒนา โดยกระบวนการการพัฒนาสาธารณูปโภคได้ดำเนินการไว้แล้วในระดับหนึ่ง ส่งผลให้บริษัท และบริษัทย่อย สามารถลดระยะเวลาในการดำเนินการด้านการขออนุญาตและการประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงลดระยะเวลาในการเตรียมโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการเริ่มพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่า

ด้วยเหตุนี้ บริษัท และบริษัทย่อย จึงคาดว่าจะสามารถเริ่มพัฒนาและเปิดขายโครงการได้เร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยเร่งการรับรู้รายได้และการสร้างกระแสเงินสด รวมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้เงินลงทุนและสนับสนุนแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย ในระยะยาว

(1) ที่ดินพิมลราช นนทบุรี

แผนการพัฒนาโครงการจากสินทรัพย์ที่จะได้มา

จากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัท บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย มีแผนเบื้องต้นที่จะนำที่ดินพิมลราช นนทบุรี มาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในรูปแบบทาวน์โฮมและบ้านแฝด

แนวโน้มโครงการและคู่แข่งในการดำเนินธุรกิจ

จากการสำรวจของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการในบริเวณใกล้เคียงที่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบประกอบด้วย

โครงการ	รูปแบบอสังหาริมทรัพย์	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเสนอขาย	สถานะโครงการ
พลีโน ทาวน์ บ้านกล้วย-กาญจนนา	บ้านแฝด 2 ชั้น / ทาวน์โฮม 2 ชั้น	226	บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 3.19 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

โครงการ	รูปแบบ อสังหาริมทรัพย์	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเสนอขาย	สถานะโครงการ
			ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาประมาณ 2.39 ล้านบาท	
หมู่บ้านकुณาลัย พรีเมียมลักซ์ บางบัวทอง	บ้านแฝด 2 ชั้น	95	บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.60 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการ ยังเปิดขายอยู่
หมู่บ้านซื้อตรง เจมส์ บางบัวทอง 340	บ้านแฝด 2 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	226	บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.35 ล้านบาท บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 5.29 ถึง 5.90 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการ ยังเปิดขายอยู่
หมู่บ้านฟ้า แกรนด์ ทาวน์นี้ เวสต์เกต	บ้านแฝด 2 ชั้น / ทาวน์โฮม 2 ชั้น	215	บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 5.11 ล้านบาท ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาประมาณ 2.99 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการ ยังเปิดขายอยู่

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0548/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

(2) ที่ดินบางแสน ชลบุรี

แผนการพัฒนาโครงการจากสินทรัพย์ที่จะได้มา

จากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย มีแผนเบื้องต้นที่จะนำที่ดินบางแสน ชลบุรี มาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในรูปแบบบ้านเดี่ยว

แนวโน้มโครงการและคู่แข่งในการดำเนินธุรกิจ

จากการสำรวจของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการในบริเวณใกล้เคียงที่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบประกอบด้วย

โครงการ	รูปแบบ อสังหาริมทรัพย์	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเสนอขาย	สถานะโครงการ
หมู่บ้านปลื้มสุข ณ บางแสน	บ้านแฝด 2 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	204	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 9.00 ถึง 11.00 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการ ยังเปิดขายอยู่ (บ้านแฝด 2 ชั้น ขายหมดแล้ว)
หมู่บ้านศิลา มูระ	ทาวน์โฮม 2 ชั้น / บ้านแฝด 2 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	166	ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาประมาณ 3.69 ล้านบาท บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 5.29 ล้านบาท บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 6.99 ถึง 7.99 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการ ยังเปิดขายอยู่
หมู่บ้านเดอะ เลเจนด์ ไพรม์ บางแสน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	77	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 8.00 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการ ยังเปิดขายอยู่
หมู่บ้านศุภาลย์พาร์ควิลล์ สุขุมวิท - ทนงมน	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	148	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาเริ่มต้น ประมาณ 7.60 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการ ยังเปิดขายอยู่

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0549/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

(3) ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา

แผนการพัฒนาโครงการจากสินทรัพย์ที่จะได้มา

จากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย มีแผนเบื้องต้นที่จะนำที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา มาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในรูปแบบบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

แนวโน้มโครงการและคู่แข่งในการดำเนินธุรกิจ

จากการสำรวจของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการในบริเวณใกล้เคียงที่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบประกอบด้วย

โครงการ	รูปแบบอสังหาริมทรัพย์	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเสนอขาย	สถานะโครงการ
หมู่บ้านเอกิทาวน ระยอง	ทาวน์โฮม 1 ชั้น / ทาวน์โฮม 2 ชั้น / บ้านเดี่ยว 1 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	286	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.19 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่ (ทาวน์โฮม 1 ชั้น ทาวน์โฮม 2 ชั้น บ้านเดี่ยว 1 ชั้น ขายหมดแล้ว)
หมู่บ้านเอกิทาวน ระยอง 2	ทาวน์โฮม 2 ชั้น / บ้านแฝด 2 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	257	ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาประมาณ 2.09 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่
			บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 3.99 ล้านบาท	
			บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.99 ถึง 5.99 ล้านบาท	
หมู่บ้านนีโอ โฮม ระยอง-ราชชุมพล	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	95	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 5.99 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่
หมู่บ้านศุภาลัย พรีเมี่ยม ระยอง	บ้านแฝด 2 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	229	บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 3.34 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการยังเปิดขายอยู่
			บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.42 ถึง 7.76 ล้านบาท	

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0550/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

(4) ที่ดินปทุมธานี สุวินทวงศ์

แผนการพัฒนาโครงการจากสินทรัพย์ที่จะได้มา

จากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย มีแผนเบื้องต้นที่จะนำที่ดินปทุมธานี สุวินทวงศ์ มาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในรูปแบบบ้านเดี่ยว

แนวโน้มโครงการและคู่แข่งในการดำเนินธุรกิจ

จากการสำรวจสภาพตลาดของบริษัทฯ โครงการในบริเวณใกล้เคียงที่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบประกอบด้วย

โครงการ	รูปแบบ อสังหาริมทรัพย์	จำนวนทั้งหมด (หลัง)	ราคาเสนอขาย	สถานะโครงการ
โนวา ลาดกระบัง-สุวินทวงศ์	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น / บ้านเดี่ยว 2 ชั้น / บ้านแฝด 2 ชั้น	242	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น ราคาประมาณ 2.00 ล้านบาท บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 2.85 ล้านบาท บ้านแฝด 2 ชั้น ราคาประมาณ 3.25 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการ ยังเปิดขายอยู่
เดอะเบสท์ มาสเตอร์พีช สุวินทวงศ์-อยู่วิทยา	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	115	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคาประมาณ 6.29 ถึง 7.29 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการ ยังเปิดขายอยู่
บ้านเครือวัลย์ Lake and Park สุวินทวงศ์-ฉลองกรุง	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	174	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น ราคาประมาณ 3.49 ถึง 4.35 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการ ยังเปิดขายอยู่
บ้านริอคการเดิน สุวินทวงศ์-อยู่วิทยา	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	275	ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคาประมาณ 4.39 ล้านบาท	ปัจจุบันโครงการ ยังเปิดขายอยู่

ที่มา: ข้อมูลสำรวจของบริษัทฯ

การวิเคราะห์สภาวะตลาดและการแข่งขัน รวมถึงโอกาสทางธุรกิจ

แม้ว่าภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และกำลังซื้อของผู้บริโภค แต่ความต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลที่มีศักยภาพยังคงมีอยู่ โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีการขยายตัวของชุมชน การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และการเชื่อมต่อบริเวณคมนาคม

ที่ดินที่บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเข้าซื้อ มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย เนื่องจากตั้งอยู่ในทำเลที่สามารถรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อีกทั้งราคาซื้อขายอยู่ในระดับที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จึงช่วยเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการที่สามารถแข่งขันด้านต้นทุนและสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทฯ และบริษัทย่อย ในอนาคต

แผนรองรับกรณีไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ รวมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

หากบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะดำเนินการพิจารณาจัดหาที่ดินแปลงอื่นที่มีศักยภาพและมีคุณลักษณะใกล้เคียงกัน เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการและการขยายธุรกิจ รวมทั้งอาจปรับลำดับการพัฒนาของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือเร่งพัฒนาโครงการที่บริษัทฯ มีที่ดินรองรับอยู่แล้ว

ทั้งนี้ การไม่สามารถเข้าทำรายการดังกล่าวอาจส่งผลให้แผนการขยายโครงการใหม่ของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ล่าช้า และอาจกระทบต่อการเติบโตของรายได้ในอนาคตบางส่วน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ยังมีโครงการและที่ดินในมือที่สามารถรองรับการดำเนินธุรกิจได้ จึงคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินหรือผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ส่วนที่ 3 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

3.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2569 เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติและเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เข้าซื้อที่ดินจำนวน 4 แห่ง เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

3.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ

3.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

(1) สร้างความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ทั้งหมด 6 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการปัจจุบัน	Prime Town บางบัวทอง	Presense รัตนธิเบศร์- เวสเกต	ปัญญา สุวินทวงศ์	ปรีชา ไพเราะเทปิช	ปรีชาราม 3
ปีที่เริ่มขาย / คาดว่าจะเริ่มขาย	2567	2569	2569	2570	2570
ประเภทโครงการ	ทาวน์โฮม	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ทำเลที่ตั้ง	บ้านกล้วย- ไทรน้อย นนทบุรี	เสาธงหิน นนทบุรี	สุวินทวงศ์ กรุงเทพฯ	ระยอง	ราษฎร์พัฒนา กรุงเทพฯ
ยูนิตทั้งหมด	199	45	7	18	7
ยูนิตคงเหลือ	152	45	7	18	7
มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	560.00	265.00	28.00	97.58	65.00 - 75.00
มูลค่ายูนิตคงเหลือ (ล้านบาท)	424.08	265.00	28.00	97.58	65.00 - 75.00

นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีที่ดินที่รอการพัฒนาจำนวน 2 แห่ง ได้แก่ (1) ที่ดินเขาใหญ่ จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 16 ไร่ 1 งาน 87 ตารางวา และ (2) ที่ดินร่มเกล้า กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 20 ไร่ ซึ่งจากการพิจารณาความต้องการและสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าที่ดินเขาใหญ่ และที่ดินร่มเกล้า กรุงเทพมหานคร ยังไม่เหมาะที่จะพัฒนาในช่วงเวลานี้ เนื่องจากด้วยลักษณะที่ดินและสภาพแวดล้อมของที่ดิน ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย จึงมีแผนที่จะจัดหาที่ดินสำรอง (Land Bank) สำหรับรองรับการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนั้น การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้จึงถือเป็นส่วนหนึ่งของการจัดหาที่ดินสำรอง (Land Bank) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคต อันจะช่วยให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย สามารถจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมตลอดจนสร้างความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ซึ่งจากแผนการพัฒนาเบื้องต้นที่ได้รับจากบริษัทฯ พบว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีแผนที่จะทยอยเปิดโครงการบนที่ดินที่จะเข้าซื้อในครั้งนี้ โดยจะเปิดโครงการแรกในปลายปี 2569

นอกจากนี้ การมีที่ดินพร้อมสำหรับการพัฒนาในอนาคต ยังช่วยลดความไม่แน่นอนและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากข้อจำกัดด้านการจัดหาที่ดินใหม่ในช่วงเวลาที่ต้องการพัฒนาโครงการ ตลอดจนลดความเสี่ยงจากการแข่งขันในการจัดซื้อที่ดินและการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต อันจะส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถวางแผนการพัฒนาโครงการและการเปิดตัวโครงการใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่องมากยิ่งขึ้น ด้วยเหตุนี้ การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้จึงมีส่วนช่วยสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว ตลอดจนเสริมสร้างความต่อเนื่องของรายได้และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้มีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้น

(2) ที่ดินที่จะเข้าซื้อตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ

สืบเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีแผนในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ดินที่จะเข้าซื้อในครั้งนี้ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและเอื้อต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัย ได้แก่ เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี และอำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของชุมชน โดยบริเวณโดยรอบมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญ อาทิ ระบบขนส่งสาธารณะ ศูนย์การค้า สถานพยาบาล และสถานศึกษา เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและการเติบโตของชุมชนในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีแผนในการนำที่ดินที่จะเข้าซื้อในครั้งนี้ไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยแนวราบหลากหลายรูปแบบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการขยายฐานรายได้และการเติบโตของธุรกิจในระยะยาว

(3) ที่ดินมีลักษณะตรงตามแผนการพัฒนาโครงการ

จากการวิเคราะห์สถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ เล็งเห็นว่าในปัจจุบันผู้บริโภคส่วนใหญ่มีแนวโน้มการซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาจากระดับราคาที่เหมาะสมและมีความคุ้มค่า บริษัทฯ จึงมีแผนที่จะมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่มีศักยภาพในราคาที่เป็นมิตรต่อผู้บริโภค และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นได้ ซึ่งที่ดินที่จะเข้าซื้อในครั้งนี้มีคุณลักษณะที่สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และมีขนาดพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

(4) ราคาเข้าซื้อที่ดินมีความเหมาะสม

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมูลค่ารวมไม่เกิน 193.22 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เกิดขึ้นจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวไม่สูงกว่าราคาประเมินที่ประเมินโดยบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 204.81 ล้านบาท โดยราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้ต่ำกว่าราคาประเมิน 11.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.66 ดังนั้น ราคาเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้จึงมีความเหมาะสม

(5) สร้างโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากราคาที่ดินที่อาจสูงขึ้น

การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว อันเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาว ซึ่งเป็นการสร้างโอกาสให้กับบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ในกรณีที่สถานะเศรษฐกิจ การขยายตัวของชุมชน การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดจนปัจจัยด้านอุปสงค์และอุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นไปในทิศทางที่เอื้ออำนวย

ดังนั้น นอกเหนือจากประโยชน์ที่บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะได้รับจากการนำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แล้ว การถือครองที่ดินดังกล่าวยังอาจสร้างประโยชน์ส่วนเพิ่มให้แก่บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น

3.2.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

(1) อาจกระทบต่อสภาพคล่อง

การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนไม่เกิน 193.22 ล้านบาท ซึ่งแหล่งเงินทุนในครั้งนี้จะมาจาก 2 ส่วน ได้แก่ (1) เงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย เพื่อชำระค่าที่ดินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดิน (2) ตัวสัญญาใช้เงิน เพื่อชำระเงินส่วนที่เหลือร้อยละ 90.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดิน ซึ่งถึงแม้ว่าแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่มาจากการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ อาจกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย เนื่องจากบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ยังคงต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนบางส่วนในการชำระค่าที่ดินจำนวนไม่เกิน 19.33 ล้านบาท (โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 งบการเงินรวมของบริษัท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 28.50 ล้านบาท) อีกทั้ง บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะมีการระดมเงินกู้ยืมที่เกิดขึ้นจากตัวสัญญาใช้เงิน ซึ่งตามเงื่อนไขของรายการ ตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวจะมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี หรือคิดเป็นไม่เกิน 9.57 ล้านบาทต่อปี โดยปัจจัยข้างต้นอาจกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย โดยเฉพาะในช่วงระยะเวลาที่บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะสามารถรับรู้กระแสเงินสดจากการพัฒนาโครงการได้ อย่างไรก็ตาม จากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการ พบว่าบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย มีนโยบายในการบริหารสภาพคล่องในภาพรวม โดยภายหลังได้รับอนุมัติให้เข้าทำรายการ บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะทยอยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะคำนึงถึงกระแสเงินสดรับและจ่ายของแต่ละโครงการเพื่อให้การบริหารจัดการเงินสดในภาพรวมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและมีความต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัท อยู่ระหว่างการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งเดียวกันกับที่จะอนุมัติรายการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ ซึ่งในกรณีที่การเพิ่มทุนประสบความสำเร็จ คาดว่าบริษัท จะได้รับเงินจำนวนไม่เกิน 168.00 ล้านบาท ซึ่งจะช่วยให้สภาพคล่องโดยรวมของบริษัท ปรับตัวไปในทิศทางที่ดียิ่งขึ้น

(2) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มสูงขึ้น

การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ จะมาจากการออกตัวสัญญาใช้เงินเพื่อชำระค่าที่ดินจำนวนไม่เกิน 173.90 ล้านบาท โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

งบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	ก่อนการ เข้าทำรายการ	ผลกระทบจากการเข้า ทำรายการ	หลังการ เข้าทำรายการ
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ล้านบาท) ⁽¹⁾	190.15	+ 173.90	364.05
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	192.56	-	192.56
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.99	+ 0.90	1.89

หมายเหตุ: (1) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

จากตารางข้างต้น การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนของบริษัท และบริษัทย่อย โดยเฉพาะการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ในปัจจุบัน พบว่าในกรณีที่บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย เข้าซื้อที่ดินทั้งหมดในคราวเดียว อาจส่งผลให้บริษัท ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ (Financial Covenants) ได้ เนื่องจากบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะต้องกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ ดังนั้น ฝ่ายจัดการจึงมีแผนการทยอยเข้าซื้อที่ดินโดยพิจารณาถึงอัตราส่วนดังกล่าว ณ ขณะนั้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี บริษัท อยู่ระหว่างการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งเดียวกันกับที่จะอนุมัติรายการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ ซึ่งในกรณีที่การเพิ่มทุนประสบความสำเร็จ คาดว่าบริษัท จะได้รับเงินจำนวนไม่เกิน 168.00 ล้านบาท ซึ่งจะช่วยให้ฐานะการเงินและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้น นอกจากนี้ ฝ่ายจัดการได้มีการหารือทางวาทะกับสถาบันการเงินเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ (Financial Covenants) ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาของสถาบันการเงิน

3.2.3 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

(1) สามารถรักษาสภาพคล่องทางการเงินไว้ได้

การไม่เข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัท และบริษัทย่อย จะไม่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 193.22 ล้านบาท สำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ส่งผลให้บริษัท และบริษัทย่อย สามารถรักษาระดับเงินสดและสภาพคล่องทางการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย อีกทั้งยังช่วยลดภาระทางการเงินที่เกิดขึ้นจากตัวสัญญาใช้เงิน นอกจากนี้ การคงไว้ซึ่งเงินสดและสภาพคล่องทางการเงินในระดับที่เพียงพอ ยังช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการเงินทุนของบริษัท และบริษัทย่อย โดยบริษัท และบริษัทย่อย สามารถนำเงินทุนดังกล่าวไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ ข้าราชการหนี้สิน หรือพิจารณาลงทุนในโครงการหรือโอกาสทางธุรกิจอื่นๆ ที่อาจสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมหรือมีความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจมากกว่าในอนาคตได้

ดังนั้น การไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้จึงมีข้อดีในด้านการรักษาสภาพคล่องทางการเงิน ลดภาระทางการเงินที่อาจเกิดขึ้น และเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการเงินทุนของบริษัท และบริษัทย่อย ในระยะสั้นถึงระยะปานกลาง

(2) ลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัท และบริษัทย่อย ไม่เข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัท และบริษัทย่อย จะไม่มีภาระในการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว ส่งผลให้บริษัท และบริษัทย่อย สามารถลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความไม่แน่นอนจากปัจจัยทางเศรษฐกิจทั้งในระดับมหภาคและระดับอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและความสามารถในการจำหน่ายโครงการ นอกจากนี้ บริษัท และบริษัทย่อย จะลดการเผชิญความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภคที่อาจชะลอตัว ภาวะการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ตลอดจนความไม่แน่นอนของอุปสงค์ในอนาคต ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

3.2.4 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

(1) สูญเสียโอกาสในการพัฒนาโครงการและสร้างรายได้

หากบริษัท และบริษัทย่อย ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัท และบริษัทย่อย อาจสูญเสียโอกาสในการได้มาซึ่งที่ดินที่มีศักยภาพและเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัท และบริษัทย่อย ไม่สามารถต่อยอดการลงทุนเพื่อสร้างรายได้ ผลกำไร และกระแสเงินสดจากการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวได้ นอกจากนี้ การไม่เข้าทำรายการอาจทำให้บริษัท และบริษัทย่อย พลาดโอกาสในการได้รับประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินในอนาคต

(2) ต้องจัดหาที่ดินทดแทน

หากบริษัท และบริษัทย่อย ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัท และบริษัทย่อย อาจสูญเสียโอกาสในการได้มาซึ่งที่ดินที่มีศักยภาพและมีความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการในอนาคตในระดับราคาปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ชลบุรี และระยอง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของเมือง การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และการลงทุนภาคอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ราคาที่ดินในหลายพื้นที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นในระยะยาว

ดังนั้น ในกรณีที่บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย มีความประสงค์จะจัดหาที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย อาจต้องเผชิญกับต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดินที่สูงกว่าปัจจุบัน รวมถึงการแข่งขันในการจัดหาที่ดินที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย มีต้นทุนการพัฒนาโครงการสูงขึ้น และอาจกระทบต่อความสามารถในการสร้างผลตอบแทนจากโครงการในอนาคตเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย สามารถเข้าซื้อที่ดินได้ในครั้งนี้

นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ไม่สามารถจัดหาที่ดินทดแทนได้ บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย อาจเผชิญความเสี่ยงเกี่ยวกับความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ไม่มีที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการตามแผนที่วางไว้ เพื่อสร้างรายได้และกระแสเงินสดภายหลังโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันสิ้นสุดลง

3.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อดีระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

3.3.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(1) ลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของการทำธุรกรรม

เนื่องจากผู้ขายที่ดินในครั้งนี้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท จึงช่วยให้การดำเนินการเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องด้วยความคุ้นเคยและความเข้าใจระหว่างคู่สัญญาอาจเอื้อให้กระบวนการตรวจสอบสถานะทรัพย์สิน การจัดเตรียมเอกสาร ตลอดจนการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นไปอย่างรวดเร็วและราบรื่นมากกว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกทั่วไป ซึ่งอาจมีข้อจำกัดด้านการเข้าถึงข้อมูลหรือความล่าช้าในการประสานงาน

ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงอาจช่วยลดความไม่แน่นอนและอุปสรรคที่อาจเกิดขึ้นในกระบวนการดำเนินธุรกรรม อันส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สินสามารถดำเนินการได้ตามกรอบระยะเวลาที่กำหนด และสนับสนุนให้บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย สามารถนำที่ดินดังกล่าวไปใช้ประโยชน์ตามแผนธุรกิจได้อย่างทันท่วงทีต่อไป

(2) ความยืดหยุ่นในการกำหนดเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากผู้ขายที่ดินในครั้งนี้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จึงช่วยให้เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการมีความยืดหยุ่นมากกว่าการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอกทั่วไป ทั้งด้านเงื่อนไขการซื้อขาย ระยะเวลาการดำเนินการ ตลอดจนรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ โดยเงื่อนไขการชำระราคาในครั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะชำระค่าที่ดินในคราวเดียว ณ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยชำระเงินค่าที่ดินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดินในรูปแบบแคชเชียร์เช็ค และส่วนที่เหลือบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะชำระในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี และมีอายุตั๋วสัญญาใช้เงิน 1 ปี ซึ่งเป็นเงื่อนไขการชำระราคาที่ให้ความยืดหยุ่นและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ตกลงเงื่อนไขช่วงเวลาการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ขาย โดยบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะทยอยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคาที่ตกลงกันไว้เมื่อบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย จะเริ่มพัฒนาโครงการ ซึ่งอาจเป็นเงื่อนไขที่ไม่สามารถเจรจาตกลงกับบุคคลภายนอกได้

ดังนั้น การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องในครั้งนี้จึงอาจช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินธุรกรรม ลดข้อจำกัดในการเจรจาเงื่อนไขทางการค้า และสนับสนุนให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย สามารถบริหารจัดการด้านการเงินและการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

3.3.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(1) การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากผู้ขายที่ดินในครั้งนี้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งการดำเนินการตามขั้นตอนและข้อกำหนดดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนเพิ่มเติมจากค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังอาจทำให้กระบวนการเข้าทำรายการใช้ระยะเวลาดำเนินการมากกว่าการทำธุรกรรมทั่วไป เนื่องจากต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกระบวนการกำกับดูแลและข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวอาจก่อให้เกิดภาระด้านต้นทุนและระยะเวลาในการดำเนินการเพิ่มขึ้นแก่บริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับการทำธุรกรรมที่ไม่อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

(2) อาจเสียโอกาสในการจัดหาที่ดินจากบุคคลภายนอก

เนื่องจากผู้ขายที่ดินในครั้งนี้ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย อาจสูญเสียโอกาสในการจัดหาที่ดินจากบุคคลภายนอกที่อาจมีทรัพย์สินที่น่าสนใจและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ มากกว่าในบางประการ ไม่ว่าจะเป็นด้านราคา เงื่อนไขทางการค้า ศักยภาพของทรัพย์สิน หรือโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในอนาคต อย่างไรก็ตาม ก่อนการเสนอวาระการเข้าซื้อที่ดินต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้มีการพิจารณาและการประเมินทางเลือกอื่นก่อนการตัดสินใจเลือกที่ดินในครั้งนี้ โดยในขั้นตอนการจัดหาที่ดิน บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้มีการเปรียบเทียบที่ดินในทำเลต่างๆ ทั้งจากบุคคลภายนอกและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเปรียบเทียบลักษณะและความเหมาะสมของที่ดิน และความสอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ก่อนการตัดสินใจเลือกที่ดิน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าซื้อที่ดิน เป็นประโยชน์สูงสุดต่อทั้งบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(3) อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองได้อย่างเต็มที่

เนื่องจากผู้ขายที่ดินในครั้งนี้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือ กรรมการบริหารของบริษัท จึงอาจทำให้บริษัท มีข้อจำกัดในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขบางประการของรายการเมื่อเปรียบเทียบกับกรการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน โดยการเจรจาต่อรองในด้านราคา หรือเงื่อนไขทางการค้าอื่นๆ อาจไม่เป็นไปอย่างเต็มที่ภายใต้กลไกการแข่งขันตามปกติของตลาด

อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้พิจารณารายละเอียด เงื่อนไข และความเหมาะสมของการเข้าทำรายการในครั้งนี้รอบคอบ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยรวมเป็นสำคัญ นอกจากนี้ บริษัท ได้ว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินดังกล่าวประกอบการพิจารณา รวมทั้งได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ ดังนั้น แม้ว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน แต่การดำเนินการดังกล่าวได้ผ่านกระบวนการพิจารณาตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและภายใต้กลไกการตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญอิสระ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ารายการดังกล่าวมีความเหมาะสม โปร่งใส และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยรวม

นอกจากนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการ กรรมการบริษัท ซึ่งมีส่วนได้เสีย ไม่ได้เข้าร่วมในการพิจารณาและดใช้สิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว อีกทั้ง ในการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

3.4 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

(1) ความเสี่ยงในการจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ

แม้ว่าบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อรองรับการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ได้อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ยังคงมีความจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าวในอนาคต ซึ่งจะต้องใช้เงินลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญ ทั้งในส่วนของค่าก่อสร้าง ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ ดังนั้น บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย อาจเผชิญความเสี่ยงจากความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนให้เป็นไปตามแผนและภายในระยะเวลาที่เหมาะสม ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดการเงิน ความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ตลอดจนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ณ ขณะนั้น นอกจากนี้ บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย อาจมีข้อจำกัดจากเงื่อนไขทางการเงินที่กำหนดโดยผู้ให้กู้หรือสถาบันการเงิน รวมถึงความเสี่ยงในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ (Financial Covenants) อาทิ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.99 เท่า และภายหลังจากการเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ (ภายใต้สมมติฐานว่า บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย เข้าซื้อที่ดินทั้งหมดในคราวเดียว) บริษัท จะมีอัตราส่วนหนี้สินหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 1.89 เท่า ซึ่งอาจเป็นข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินในอนาคต (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.2.2 (2) ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ - อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มสูงขึ้น)

อย่างไรก็ดี จากการสัมภาษณ์ฝ่ายจัดการของบริษัท บริษัท และบริษัทย่อย ได้วางแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับรองรับการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวไว้ล่วงหน้า โดยภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ บริษัท และบริษัทย่อย วางแผนที่จะทยอยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบบนที่ดินดังกล่าว เพื่อให้ฐานะการเงิน ตลอดจนหนี้สินของบริษัท และบริษัทย่อย อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริษัท คาดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการดังกล่าว จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย

และการเพิ่มทุน ตามลำดับ ทั้งนี้ ในกรณีที่แหล่งเงินทุนข้างต้นไม่เพียงพอ หรือมีข้อจำกัดในการจัดหา บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย อาจพิจารณาเจรจากู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่ตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยรวมเป็นสำคัญ

อนึ่ง บริษัท อยู่ระหว่างการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งเดียวกันกับที่จะอนุมัติรายการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ ซึ่งในกรณีที่การเพิ่มทุนประสบความสำเร็จ คาดว่าบริษัท จะได้รับเงินจำนวนไม่เกิน 168.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และชำระเงินกู้ยืม โดยที่ปรึกษา เห็นว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญที่จะส่งเสริมให้บริษัท มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนการปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ (Financial Covenants) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(2) ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของการพัฒนาโครงการในอนาคต

แม้ว่าบริษัท และบริษัทย่อย มีแผนการนำที่ดินที่จะเข้าซื้อในครั้งนี้ไปพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต แต่ความสำเร็จของโครงการดังกล่าวยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อาจเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งอาจอยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท และบริษัทย่อย อาทิ

- การดำเนินการตามขั้นตอนและข้อกำหนดของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เช่น การขอใบอนุญาตต่างๆ เป็นต้น
- การดำเนินงานด้านก่อสร้างและพัฒนาโครงการ
- ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และระดับอัตราดอกเบี้ย
- สภาพการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความต้องการของตลาด พฤติกรรม และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต

นอกจากนี้ เนื่องจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และบริษัทย่อย บนที่ดินที่ได้มาในครั้งนี้ ยังอยู่ในขั้นตอนการวางแผนคิดของโครงการ ซึ่งได้มีการประเมินต้นทุนการพัฒนาโครงการไว้ในเบื้องต้น โดยบริษัท และบริษัทย่อย ยังไม่ได้มีการออกแบบก่อสร้างและกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการโดยละเอียด ซึ่งอาจทำให้เกิดต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากที่เคยคาดการณ์ไว้

ดังนั้น หากปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่บริษัท และบริษัทย่อย ใช้ในการวางแผนพัฒนาโครงการ อาจส่งผลให้การจำหน่ายโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ระยะเวลาการขายยาวนานกว่าที่คาดการณ์ หรืออัตรากำไรจากโครงการต่ำกว่าประมาณการไว้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในที่ดิน และการพัฒนาโครงการดังกล่าวไม่เป็นไปตามที่บริษัท และบริษัทย่อย คาดหวังไว้ และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย ในอนาคตได้

อย่างไรก็ดี บริษัท และบริษัทย่อย มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และมีความรู้ความเข้าใจในพื้นที่เป้าหมายเป็นอย่างดี โดยก่อนการลงทุน บริษัท และบริษัทย่อย ได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ศักยภาพของทำเล สภาพการแข่งขัน ตลอดจนแนวโน้มความต้องการของผู้บริโภคอย่างรอบคอบ นอกจากนี้ บริษัท และบริษัทย่อย ยังมีทีมผู้บริหารที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน โดยเฉพาะการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ซึ่งช่วยให้บริษัท และบริษัทย่อย สามารถพิจารณาถึงปัจจัยสำคัญและความเสี่ยงของการพัฒนาโครงการในพื้นที่ดังกล่าวได้รอบด้านมากยิ่งขึ้น

(3) ความเสี่ยงจากการที่บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ไม่ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในทันที

ในการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย วางแผนที่จะทยอยพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินแต่ละแห่ง เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นเชิงธุรกิจ โดยบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย สามารถทดสอบผลตอบรับของตลาดต่อผลิตภัณฑ์ของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ดังนั้น หลังจากการได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย จะยังไม่ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมกันทุกแห่งในทันที ซึ่งอาจทำให้บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ต้องเผชิญความเสี่ยงที่ผู้ขายอาจเปลี่ยนใจไม่ขายที่ดินให้แก่บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ได้ โดยเฉพาะในกรณีที่ราคาตลาดของที่ดินปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ต้องจัดหาที่ดินอื่นๆ เพื่อทดแทน

อย่างไรก็ดี การที่บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ทยอยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามแผนการพัฒนาโครงการของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ช่วยให้บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย สามารถประเมินผลตอบรับของตลาดและความสำเร็จของการพัฒนาโครงการในแต่ละช่วงก่อนตัดสินใจเข้าซื้อที่ดินเพิ่มเติม ซึ่งช่วยให้บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย สามารถบริหารจัดการและวางแผนการพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น อีกทั้ง การทยอยเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินยังเป็นการช่วยลดความเสี่ยงจากการถือครองที่ดินเกินความจำเป็นในกรณีที่ผลการดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ นอกจากนี้ บริษัท และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีความสัมพันธ์อันดีตลอดมา บริษัท จึงเชื่อมั่นว่าจะยังคงสามารถได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวในราคาที่ตกลงกันได้

3.5 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ

จากการพิจารณาลักษณะของรายการ วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ตลอดจนความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ แม้ว่าบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย อาจเผชิญความเสี่ยงในการจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการในอนาคต และความไม่แน่นอนของการพัฒนาโครงการในอนาคต แต่เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะช่วยสร้างความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจให้แก่บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ผ่านการจัดหาที่ดินสำรอง (Land Bank) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการ โดยที่ดินที่จะเข้าซื้อในครั้งนี้ เป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ มีความสอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ตลอดจนมีราคาเข้าซื้อที่เหมาะสม ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัท

ส่วนที่ 4 : ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

4.1 ความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการซื้อที่ดินจำนวน 4 แห่ง ซึ่งไม่มีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งประกอบไปด้วย

ลำดับ	รายการที่ดิน	จำนวนโฉนด	เนื้อที่	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1	ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	2	11-0-55.0 ไร่ (4,455.0 ตร.ว.)	นายปัญญา ธีรกิจพจน์
2	ที่ดินบางแสน ชลบุรี	3	7-3-57.1 ไร่ (3,157.1 ตร.ว.)	นางสาวฐิติมา ธีรกิจพจน์
3	ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	39	7-3-89.8 ไร่ (3,189.8 ตร.ว.)	บริษัท ไทยเฮา จำกัด
4	ที่ดินปทุมธานี สุวินทวงศ์	36	4-0-88.7 ไร่ (1,688.7 ตร.ว.)	บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด (3 โฉนด) บริษัท ไอ.เอส.เตท จำกัด (11 โฉนด) บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด (10 โฉนด) บริษัท ปยุต จำกัด (10 โฉนด) บริษัท พี.ซี.เอ็น เอ็นจิเนียริง จำกัด (2 โฉนด)

โดยที่ปรึกษาฯ พิจารณาความสมเหตุสมผลทางด้านราคาของที่ดินทั้ง 4 แห่งดังกล่าว โดยอ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด (“ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งหมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อ-ขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายและผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน ทั้งนี้ รายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว มีวัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าเพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

4.1.1 สรุปรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีการประเมินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินที่ดินแต่ละแห่ง และหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	รายการที่ดิน	วิธีการประเมิน
1	ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และใช้วิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) ตรวจสอบ
2	ที่ดินบางแสน ชลบุรี	
3	ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	
4	ที่ดินปทุมธานี สุวินทวงศ์	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

- 1. วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)** เป็นการประเมินหามูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นที่ดิน เนื่องจากลักษณะของทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน หรือประเภทเดียวกันที่สามารถนำมาสนับสนุนทางการตลาดจำนวนมากเพียงพอ ในช่วงเวลาเดียวกันที่จะสามารถนำมาใช้เป็นมูลค่าแทน โดยจะมีการปรับตัวเลขมูลค่าให้ใกล้เคียงกันตามสภาพลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินที่ได้ ทั้งนี้ เนื่องจากข้อมูลราคาตลาดที่นำมาใช้ในการประเมินทรัพย์สินในครั้งนี้ มีตัวแปรบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินราคา และจะมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจึงเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score Method: WQS) ในการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ ตามความแปรปรวนของมูลค่าเมื่อเทียบกับทรัพย์สิน

2. วิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินส่วนที่เหลือ โดยวิธีการนี้มักจะนำไปใช้ในการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะนำข้อสมมติฐานต่างๆ ที่เกี่ยวกับรายได้และรายจ่าย มาใช้เป็นพื้นฐานในการคำนวณหามูลค่าการพัฒนาเบื้องต้น และประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการ

(1) ที่ดินพิมลราช นนทบุรี

ข้อมูลสรุปของการประเมินมูลค่าที่ดินพิมลราช นนทบุรี

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ติดต่อกัน เนื้อที่รวม 11-0-55.0 ไร่ หรือ 4,455.0 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ติดถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย แยกจากถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 67194 และ 67197
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	นายปัญญา ธีรกิจพังค์
ภาระผูกพัน	1. โฉนดที่ดินเลขที่ 67194 จำนองเป็นประกันกับธนาคาร ⁽¹⁾ 2. โฉนดที่ดินเลขที่ 67197 ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และ วิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นการ ตรวจสอบ
วันที่ประเมินมูลค่า	10 มิถุนายน 2569
มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	71,280,000.00 บาท
มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา	73,507,500.00 บาท
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	ไม่มี

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0548/69
ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ: (1) ตามเงื่อนไขของร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ผู้ขายจะต้องปลดภาระจำนองก่อนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทฯ
และ/หรือบริษัทย่อย

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเป็นที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งที่ดินพิมลราช นนทบุรี และเลือกนำข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย	ติดถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย	ติดถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย	ติดถนน บางกรวย-ไทรน้อย	ติดถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย
เนื้อที่ดิน	9-0-0 ไร่ (3,600.0 ตร.ว.)	8-0-0 ไร่ (3,200.0 ตร.ว.)	3-0-46 ไร่ (1,246.0 ตร.ว.)	18-1-2 ไร่ (7,302.0 ตร.ว.)	11-0-55.0 ไร่ (4,455.0 ตร.ว.)
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ลึก	กว้างประมาณ 20.00 เมตร	กว้างประมาณ 40.00 เมตร	กว้างประมาณ 42.00 เมตร	กว้างประมาณ 30.00 เมตร	กว้างประมาณ 125.00 เมตร
ระดับดิน	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ที่ดินประมาณ 1.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ที่ดินประมาณ 1.50 เมตร	ถมดินแล้ว เสมอกันผ่านหน้า	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ที่ดินประมาณ 1.50 เมตร	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ที่ดินประมาณ 1.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต 12.00 / 30.00 เมตร	คอนกรีต 12.00 / 30.00 เมตร	คอนกรีต 12.00 / 30.00 เมตร	คอนกรีต 18.00 / 30.00 เมตร	ลาดยาง 6.00 / 26.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	สีเหลือง ที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย	สีเหลือง ที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย	สีเขียว ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	สีเขียว ที่ดิน ประเภทชนบทและ เกษตรกรรม	สีส้ม ที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี
ราคา (บาท/ตร.ว.)	11,250.00	10,000.00	40,000.00	27,389.00	
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินพิมลราช นนทบุรี

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	15	6	6	6	7	7
การเข้าถึง	10	6	6	6	7	7
ตำแหน่งที่ดิน	10	6	6	6	7	7
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	15	7	7	8	5	6
สภาพที่ดิน	10	6	5	8	5	5
ระบบสาธารณูปโภค	10	6	6	6	7	6
สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	7	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	6	6	6	6	6

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
แนวโน้มความเจริญ	10	6	6	6	7	6
รวม	100	615	605	650	640	625

การปรับปรุงและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	11,250.00	10,000.00	40,000.00	27,389.00	
ราคาที่เหมาะสม	11,000.00	9,500.00	30,000.00	26,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	615	605	650	640	625
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.0163	1.0331	0.9615	0.9766	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	11,178.86	9,814.05	28,846.15	25,390.63	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.50	0.15	0.10	0.25	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	5,589.43	1,472.11	2,884.62	6,347.66	16,293.81
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตร.ว.) (พิเศษ)					16,000.00

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ราคาประเมินของที่ดิน พิมลราช นนทบุรี อยู่ที่ประมาณ 16,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 71.28 ล้านบาท

วิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง กับที่ตั้งที่ดินพิมลราช นนทบุรี และเลือกนำข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
โครงการ	หมู่บ้านพลินี ทาวน์ บ้านกล้วย-กาญจนาฯ	หมู่บ้านคุณาลัย พริมลักซ์ บางบัวทอง	หมู่บ้านช่อตรง เจ็มส์ บางบัวทอง 340	หมู่บ้านฟ้า แกรนด์ ทาวนี่ เวสต์เกต
ที่ตั้งโครงการ	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	ถนนบางบัวทอง- สุพรรณบุรี ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	ถนนทางหลวงชนบท นนทบุรี ตำบลแม่นาง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	21-3-53 ไร่ (8,753 ตร.ว.)	17-0-20.9 ไร่ (6,820.9 ตร.ว.)	60-0-25.1 ไร่ (24,058.1 ตร.ว.)	25-0-0 ไร่ (10,000 ตร.ว.)
ลักษณะอาคาร	บ้านแฝด 2 ชั้น และ ทาวน์โฮม 2 ชั้น	บ้านแฝด 2 ชั้น	บ้านแฝด 2 ชั้น และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านแฝด 2 ชั้น และ ทาวน์โฮม 2 ชั้น
รูปแบบอาคาร	ดี	ดี	ดี	ดี
จำนวน	226 หลัง	95 หลัง	226 หลัง	215 หลัง
ราคาเสนอขาย	- บ้านแฝด 2 ชั้น ราคา ประมาณ 3.19 ล้านบาท - ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคา ประมาณ 2.39 ล้านบาท	บ้านแฝด 2 ชั้น ราคา ประมาณ 4.60 ล้านบาท	- บ้านแฝด 2 ชั้น ราคา ประมาณ 4.35 ล้านบาท - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา ประมาณ 5.29 ถึง 5.90 ล้านบาท	- บ้านแฝด 2 ชั้น ราคา ประมาณ 5.11 ล้านบาท - ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคา ประมาณ 2.99 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้วิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบข้างต้น โดยคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง และเห็นว่ารูปแบบการพัฒนาโครงการที่สามารถนำมากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สินได้คือโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น เนื้อที่มาตรฐาน 40.0 ตารางวา โดยรายละเอียดการประเมินสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินราคาขายบ้านแฝด 2 ชั้น เนื้อที่มาตรฐาน 40.0 ตารางวา

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		5	6	7	8	
ทำเลที่ตั้ง	10	6	6	6	6	6
การเข้าถึง	10	6	6	6	8	6
ตำแหน่งที่ดิน	10	6	6	6	8	6
ขนาดที่ดิน	10	5	6	7	6	6
การออกแบบอาคาร	10	6	8	8	8	8
ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร	10	6	7	7	7	7
สภาพอาคาร	10	8	8	8	8	8
โครงสร้างพื้นฐาน	10	7	7	7	7	7
สภาพแวดล้อม	10	6	6	6	7	7
แนวโน้มความเจริญ	10	6	6	6	7	7
รวม	100	620	660	670	720	680

การปรับปรุงและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	5	6	7	8	
ราคาเสนอขาย (บาท/หลัง)	3,190,000.00	4,600,000.00	4,350,000.00	5,110,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	3,100,000.00	4,200,000.00	4,300,000.00	5,000,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	620	660	670	720	680
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.0968	1.0303	1.0149	0.9444	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	3,400,000.00	4,327,272.73	4,364,179.10	4,722,222.22	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.15	0.30	0.30	0.25	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	510,000.00	1,298,181.82	1,309,253.73	1,180,555.56	4,297,991.11
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/หลัง) (พิเศษ)					4,300,000.00

ตารางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method)

รายละเอียด	สมมติฐาน	มูลค่า (บาท)
รวมรายได้โครงการ (1)	ประกอบด้วยรายได้จากราคาขายบ้านแฝด 2 ชั้น ราคา 4,300,000 บาท/หลัง จำนวน 77 หลัง และรายได้จากราคาขายที่ดินส่วนเกิน	333,025,000
รวมต้นทุนการพัฒนาและค่าก่อสร้าง (2)		146,800,310
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (3)		38,677,365
กำไรของโครงการที่คาดการณ์ไว้ (4)	15.00% ของรายได้โครงการ	49,953,750
ต้นทุนค่าที่ดินโครงการ ณ วันสิ้นสุดโครงการ (5) = (1) - (2) - (3) - (4)		97,593,575
คิดลดเป็นมูลค่าที่ดินปัจจุบัน	ระยะเวลาการขาย 3 ปี และ อัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับ 10.00%	73,323,497

รายละเอียด	สมมติฐาน	มูลค่า (บาท)
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา		16,458.70
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา (พิเศษ)		16,500.00

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) ราคาประเมินของที่ดินพิมลราช นนทบุรี อยู่ประมาณ 16,500.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 73.51 ล้านบาท

(2) ที่ดินบางแสน ชลบุรี

ข้อมูลสรุปของการประเมินมูลค่าที่ดินบางแสน ชลบุรี

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 3 โฉนด แบ่งการประเมินมูลค่าทรัพย์สินออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้ - กลุ่มที่ 1 : ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ 4-0-51.4 ไร่ หรือ 1,651.4 ตร.ว. - กลุ่มที่ 2 : ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 3-3-5.7 ไร่ หรือ 1,505.7 ตร.ว.
ที่ตั้งทรัพย์สิน	- กลุ่มที่ 1 : ติดซอยเมาน์เทนวิว และติดถนนเทพนิมิตร แยกจากถนนข้าวหลาม ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี - กลุ่มที่ 2 : ติดซอยไม่มีชื่อ (คลองบางโปรง) แยกจากซอยเมาน์เทนวิว ถนนเทพนิมิตร แยกจากถนนข้าวหลาม ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	- กลุ่มที่ 1 : โฉนดที่ดินเลขที่ 126635 และ 126637 - กลุ่มที่ 2 : โฉนดที่ดินเลขที่ 138410
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	นางสาวจิตติมา ธีรกิจพงศ์
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นการตรวจสอบ
วันที่ประเมินมูลค่า	9 มิถุนายน 2569
มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	- กลุ่มที่ 1 : 41,285,000.00 บาท - กลุ่มที่ 2 : 24,091,200.00 บาท
มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา	- กลุ่มที่ 1 : 42,110,700.00 บาท - กลุ่มที่ 2 : 24,844,050.00 บาท
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	ไม่มี

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0549/69 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเป็นที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งที่ดินบางแสน ชลบุรี และเลือกนำข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	
					กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนน เทพนิมิตร	ติดซอยไม่มีชื่อ	ติดซอยไม่มีชื่อ	ติดซอยไม่มีชื่อ	ติดซอย เมาน์เทนวิว	ติดซอยไม่มีชื่อ
เนื้อที่ดิน	2-1-7 ไร่ (907 ตร.ว.)	3-3-2 ไร่ (1,502 ตร.ว.)	1-3-27 ไร่ (727 ตร.ว.)	1-0-0 ไร่ (400 ตร.ว.)	4-0-51.4 ไร่ (1,651.4 ตร.ว.)	3-3-5.7 ไร่ (1,505.7 ตร.ว.)
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยม ผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยม ผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยม ผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยม ผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยม ผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ลึก	กว้างประมาณ 47.00 เมตร	กว้างประมาณ 82.00 เมตร	กว้างประมาณ 57.00 เมตร	กว้างประมาณ 42.00 เมตร และ 80.00 เมตร	กว้างประมาณ 20.00 เมตร	กว้างประมาณ 80.00 เมตร
ระดับดิน	ถมดินแล้ว เสมอดถนน ผ่านหน้า	ถมดินแล้ว เสมอดถนน ผ่านหน้า	ต่ำกว่าถนนผ่าน หน้าที่ดิน ประมาณ 0.50 เมตร	ถมดินแล้ว เสมอดถนน ผ่านหน้า	ถมดินแล้ว สูงกว่าถนนผ่าน หน้าประมาณ 0.20 เมตร	ถมดินแล้ว เสมอดถนน ผ่านหน้า
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	2 ด้าน	3 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต 7.00 / 13.00 เมตร	คอนกรีต 5.00 / 6.00 เมตร	หินคลุก 6.00 เมตร	คอนกรีต 12.00 เมตร	คอนกรีต 7.00 / 13.00 เมตร	คอนกรีต 5.00 / 7.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภท ชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภท ชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภท ชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภท ชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภท ชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภท ชุมชนเมือง
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (บาท/ตร.ว.)	30,000.00	25,000.00	22,000.00	40,000.00		
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินบางแสนชลบุรีกลุ่มที่ 1

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	15	7	6	4	8	7
การเข้าถึง	15	7	6	4	8	7
ตำแหน่งที่ดิน	10	7	6	4	8	7
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	6	5	7	8	5
สภาพที่ดิน	10	7	7	4	7	7
ระบบสาธารณูปโภค	10	8	8	4	8	8
สภาพแวดล้อม	10	7	6	4	8	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	6	6	6	6	6
แนวโน้มความเจริญ	10	7	6	4	8	7
รวม	100	690	620	450	770	680

การปรับปรุงปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	30,000.00	25,000.00	22,000.00	40,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	25,500.00	23,000.00	17,000.00	30,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	690	620	450	770	680
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.9855	1.0968	1.5111	0.8831	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	25,130.43	25,225.81	25,688.89	26,493.51	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.60	0.20	0.10	0.10	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	15,078.26	5,045.16	2,568.89	2,649.35	25,341.66
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา) (พิเศษ)					25,000.00

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินบางแสนชลบุรีกลุ่มที่ 2

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	15	7	6	4	8	3
การเข้าถึง	15	7	6	4	8	3
ตำแหน่งที่ดิน	10	7	6	4	8	3
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	6	5	7	8	4
สภาพที่ดิน	10	7	7	4	7	7
ระบบสาธารณูปโภค	10	8	8	4	8	3
สภาพแวดล้อม	10	7	6	4	8	5
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	6	6	6	6	6
แนวโน้มความเจริญ	10	7	6	4	8	6
รวม	100	690	620	450	770	430

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

การปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	30,000.00	25,000.00	22,000.00	40,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	25,500.00	23,000.00	17,000.00	30,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	690	620	450	770	430
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.6232	0.6935	0.9556	0.5584	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	15,891.30	15,951.61	16,244.44	16,753.25	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.10	0.10	0.70	0.10	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	1,589.13	1,595.16	11,371.11	1,675.32	16,230.73
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา) (พิเศษ)					16,000.00

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ราคาประเมินของที่ดินบางแสน ชลบุรี กลุ่มที่ 1 อยู่ที่ประมาณ 25,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 41.29 ล้านบาท และกลุ่มที่ 2 อยู่ที่ประมาณ 16,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 24.09 ล้านบาท

วิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งที่ดินบางแสน ชลบุรี และเลือกนำข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
โครงการ	หมู่บ้าน บ้านปลื้มสุข ณ บางแสน	หมู่บ้านศิลา มูระ	หมู่บ้านเดอะ เลเจนด์ ไพร์ม บางแสน	หมู่บ้านศุภาลย์พาร์ควิลล์ สุขุมวิท-หนองมน
ที่ตั้งโครงการ	ถนนข้าวหลาม-บางแสน ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	ตำบลบ้านบึง อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	ถนนเลี้ยวเมืองหนองมน ตำบ่วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	ถนนถนนสุขุมวิท- หนองมน ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
พื้นที่โครงการ	47-1-22.5 ไร่ (18,922.5 ตร.ว.)	31-2-7.4 ไร่ (12,607.4 ตร.ว.)	12-0-61.1 ไร่ (4,861.1 ตร.ว.)	36-0-0 ไร่ (14,400.0 ตร.ว.)
ลักษณะอาคาร	บ้านแฝด 2 ชั้น และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	ทาวน์โฮม 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
รูปแบบอาคาร	ดี	ดี	ดี	ดี
จำนวน	204 หลัง	166 หลัง	77 หลัง	148 หลัง
ราคาเสนอขาย	• บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา ประมาณ 9.00 ถึง 11.00 ล้านบาท	• ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคา ประมาณ 3.69 ล้านบาท • บ้านแฝด 2 ชั้น ราคา ประมาณ 5.29 ล้านบาท • บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา ประมาณ 6.99 ถึง 7.99 ล้านบาท	• บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา ประมาณ 8.00 ล้านบาท	• บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา เริ่มต้นประมาณ 7.60 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้วิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบข้างต้น โดยคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง และเห็นว่ารูปแบบการพัฒนาโครงการที่สามารถนำมากำหนดเป็นราคาประเมินที่ดินบางแสน ชลบุรีกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ได้ คือโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เนื้อที่มาตรฐาน 55.0 ตารางวา และ 50.0 ตารางวา ตามลำดับ โดยรายละเอียดการประเมินสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เนื้อที่มาตรฐาน 55.0 ตารางวาของที่ดินกลุ่มที่ 1

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		5	6	7	8	
ทำเลที่ตั้ง	15	7	6	6	7	6
การเข้าถึง	10	7	6	6	7	6
ตำแหน่งที่ดิน	10	7	6	6	7	6
ขนาดที่ดิน	15	9	5	7	6	6
การออกแบบอาคาร	15	8	6	8	8	7
ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร	15	8	8	8	7	7
สภาพอาคาร	5	7	7	7	7	7
โครงสร้างพื้นฐาน	5	7	7	7	7	7
สภาพแวดล้อม	5	7	7	7	7	7
แนวโน้มความเจริญ	5	7	7	7	7	7
รวม	100	760	635	695	700	650

การปรับปรุงปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	5	6	7	8	
ราคาเสนอขาย (บาท/หลัง)	9,000,000.00	6,990,000.00	8,000,000.00	7,600,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	8,500,000.00	6,300,000.00	7,300,000.00	7,500,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	760	635	695	700	650
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.8553	1.0236	0.9353	0.9286	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	7,269,736.84	6,448,818.90	6,827,338.13	6,964,285.71	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.20	0.35	0.25	0.20	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	1,453,947.37	2,257,086.61	1,706,834.53	1,392,857.14	6,810,725.66
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/หลัง) (พิเศษ)					6,800,000.00

ตารางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method) สำหรับที่ดินบางแสนชลบุรี กลุ่มที่ 1

รายละเอียด	สมมติฐาน	มูลค่า (บาท)
รวมรายได้โครงการ (1)	ประกอบด้วยรายได้จากราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา 6,800,000 บาท/หลัง จำนวน 21 หลัง และรายได้จากราคาขายที่ดินส่วนเกิน	142,866,640
รวมต้นทุนการพัฒนาและค่าก่อสร้าง (2)		56,792,927
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (3)		13,680,404
กำไรของโครงการที่คาดการณ์ไว้ (4)	15.00% ของรายได้โครงการ	21,429,996

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

รายละเอียด	สมมติฐาน	มูลค่า (บาท)
ต้นทุนค่าที่ดินโครงการ ณ วันสิ้นสุดโครงการ (5) = (1) - (2) - (3) - (4)		50,963,313
คิดลดเป็นมูลค่าที่ดินปัจจุบัน	ระยะเวลาการขาย 2 ปี และ อัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับ 10.00%	42,118,441
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา		25,504.69
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา (พิเศษ)		25,500.00

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เนื้อที่มาตรฐาน 50.0 ตารางวาของที่ดินกลุ่มที่ 2

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		5	6	7	8	
ทำเลที่ตั้ง	15	7	6	6	7	3
การเข้าถึง	10	7	6	6	7	3
ตำแหน่งที่ดิน	10	7	6	6	7	3
ขนาดที่ดิน	15	9	5	7	6	5
การออกแบบอาคาร	15	8	6	8	8	7
ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร	15	8	8	8	7	5
สภาพอาคาร	5	7	7	7	7	7
โครงสร้างพื้นฐาน	5	7	7	7	7	7
สภาพแวดล้อม	5	7	7	7	7	7
แนวโน้มความเจริญ	5	7	7	7	7	7
รวม	100	760	635	695	700	500

การปรับปรุงและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	5	6	7	8	
ราคาเสนอขาย (บาท/หลัง)	9,000,000.00	6,990,000.00	8,000,000.00	7,600,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	8,500,000.00	6,300,000.00	7,300,000.00	7,500,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	760	635	695	700	500
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.6579	0.7874	0.7194	0.7143	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	5,592,105.26	4,724,409.45	5,251,798.56	5,357,142.86	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.10	0.30	0.30	0.30	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	559,210.53	1,488,188.98	1,575,539.57	1,607,142.86	5,230,081.93
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/หลัง) (พิเศษ)					5,200,000.00

ตารางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method) สำหรับที่ดินบางแสนชลบุรี กลุ่มที่ 2

รายละเอียด	สมมติฐาน	มูลค่า (บาท)
รวมรายได้โครงการ (1)	ประกอบด้วยรายได้จากราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา 5,200,000 บาท/หลัง จำนวน 21 หลัง และรายได้จากราคาขายที่ดินส่วนเกิน	109,407,480
รวมต้นทุนการพัฒนาและค่าก่อสร้าง (2)		51,627,473
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (3)		11,256,803
กำไรของโครงการที่คาดการณ์ไว้ (4)	15.00% ของรายได้โครงการ	16,411,122

รายละเอียด	สมมติฐาน	มูลค่า (บาท)
ต้นทุนค่าที่ดินโครงการ ณ วันสิ้นสุดโครงการ (5) = (1) - (2) - (3) - (4)		30,112,082
คิดลดเป็นมูลค่าที่ดินปัจจุบัน	ระยะเวลาการขาย 2 ปี และ อัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับ 10.00%	24,886,018
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา		16,527.87
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา (พิเศษ)		16,500.00

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) ราคาประเมินของที่ดินบางแสน ชลบุรี กลุ่มที่ 1 อยู่ที่ประมาณ 25,500.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 42.11 ล้านบาท และกลุ่มที่ 2 อยู่ที่ประมาณ 16,500.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 24.84 ล้านบาท

(3) ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา

ข้อมูลสรุปของการประเมินมูลค่าที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 39 โฉนด เนื้อที่รวม 7-3-89.8 ไร่ หรือ 3,189.8 ตารางวา โดยมีพื้นที่สาธารณูปโภคจำนวน 3 โฉนด คิดเป็นเนื้อที่ 2-2-56.2 ไร่ หรือ 1,056.2 ตารางวา คงเหลือที่ดินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเมินมูลค่าให้เนื้อที่รวม 5-1-33.6 ไร่ หรือ 2,133.6 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการจัดสรรที่ดินไม่มีชื่อ ติดถนนราษฎร์บำรุง แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 108980 110161 111034 และ 121211 ถึง 121246 จำนวนรวมทั้งสิ้น 39 โฉนด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท ไทยเฮา จำกัด
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นประกันกับธนาคาร ⁽¹⁾
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ และวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) เป็นการตรวจสอบ
วันที่ประเมินมูลค่า	8 มิถุนายน 2569
มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	36,271,200.00 บาท
มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา	37,338,000.00 บาท
ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	ไม่มี
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	ไม่มี

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-6-0550/69
ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ: (1) ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา ถูกไถ่ถอนจากการจำนองแล้วเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2569

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเป็นที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา และเลือกนำข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ
ที่ตั้ง	หมู่บ้านพงษ์เพชร พาร์ค	หมู่บ้านพงษ์เพชร พาร์ค	หมู่บ้านเพลินใจ	หมู่บ้านเพลินใจ	โครงการจัดสรรที่ดินไม่มีชื่อ ติดถนนราษฎร์บำรุง
เนื้อที่ดิน	0-1-29 ไร่ (129 ตร.ว.)	0-0-64 ไร่ (64 ตร.ว.)	0-0-80 ไร่ (80 ตร.ว.)	0-0-80 ไร่ (80 ตร.ว.)	แปลงละ 50.0-98.7 ตร.ว. รวม 2,133.6 ตร.ว.
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมคางหมู	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก	กว้างประมาณ 29.00 เมตร	กว้างประมาณ 15.00 เมตร	กว้างประมาณ 15.00 เมตร	กว้างประมาณ 15.00 เมตร	กว้างประมาณ 12.65 เมตร
ระดับดิน	ถมดินแล้ว เสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้ว เสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้ว เสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้ว เสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้ว เสมอถนนผ่านหน้า
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต 6.00 / 8.00 เมตร	คอนกรีต 6.00 / 8.00 เมตร	คอนกรีต 6.00 / 8.00 เมตร	คอนกรีต 6.00 / 8.00 เมตร	ลาดยาง 6.00 / 8.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	บางพื้นที่ไม่มีไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ และ โทรศัพท์
ผังเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภท ชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภท ชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภท ชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภท ชุมชนเมือง	สีส้ม ที่ดินประเภท ชุมชนเมือง
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (บาท/ตารางวา)	18,000.00	25,000.00	26,000.00	29,000.00	
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	15	6	6	8	8	7
การเข้าถึง	15	6	6	8	8	7
ตำแหน่งที่ดิน	15	6	6	7	7	7
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	5	7	6	6	7
สภาพที่ดิน	10	6	6	6	6	6
ระบบสาธารณูปโภค	20	6	6	6	6	0
สภาพแวดล้อม	5	6	6	8	8	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	6	6	7	7	6
แนวโน้มความเจริญ	5	6	6	8	8	6
รวม	100	590	610	700	700	535

การปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	18,000.00	25,000.00	26,000.00	29,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	17,500.00	20,000.00	23,000.00	23,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	590	610	700	700	535
อัตราส่วนในการปรับแก้	0.9068	0.8770	0.7643	0.7643	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	15,868.64	17,540.98	17,578.57	17,578.57	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.30	0.30	0.20	0.20	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	4,760.59	5,262.30	3,515.71	3,515.71	17,054.32
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา) (พิเศษ)					17,000.00

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ราคาประเมินของที่ดินระยอง สนามกีฬา อยู่ที่ประมาณ 17,000.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 36.27 ล้านบาท

วิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งที่ดินบางแสน ชลบุรี และเลือกนำข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
โครงการ	หมู่บ้านอภิทาน์ ระยอง	หมู่บ้านอภิทาน์ ระยอง 2	หมู่บ้านนีโอ โฮม ระยอง-ราชชุมพล	หมู่บ้านศุภาลย์ พรีเมียม ระยอง
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุขาภิบาล 4 ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง	ถนนเลียบเมืองระยอง ตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง	ถนนเลียบเมืองระยอง ตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง	ถนนเลียบเมืองระยอง ตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
พื้นที่โครงการ	60-0-25.1 ไร่ หรือ 24,058.1 ตร.ว.	39-3-40 ไร่ หรือ 15,940 ตร.ว.	39-2-95 ไร่ หรือ 15,895 ตร.ว.	36-2-30.3 ไร่ หรือ 14,630.3 ตร.ว.
ลักษณะอาคาร	ทาวน์โฮมชั้นเดียว ทาวน์โฮม 2 ชั้น	ทาวน์โฮม 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านแฝด 2 ชั้น และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว และ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น			
รูปแบบอาคาร	ดี	ดี	ดี	ดี
จำนวน	286 หลัง	257 หลัง	95 หลัง	229 หลัง
ราคาเสนอขาย	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา ประมาณ 4.19 ล้านบาท	- ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคา ประมาณ 2.09 ล้านบาท - บ้านแฝด 2 ชั้น ราคา ประมาณ 3.99 ล้านบาท - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา ประมาณ 4.99 ถึง 5.99 ล้านบาท	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา ประมาณ 5.99 ล้านบาท	- บ้านแฝด 2 ชั้น ราคา ประมาณ 3.34 ล้านบาท - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา ประมาณ 4.42 ถึง 7.76 ล้านบาท
สิ่งอำนวยความสะดวก	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส	สโมสร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้วิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบข้างต้น โดยคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง และเห็นว่าการพัฒนาโครงการที่สามารถนำมากำหนดเป็นราคาประเมินที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา ได้คือโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เนื้อที่มาตรฐาน 50.0 ตารางวา โดยรายละเอียดการประเมินสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เนื้อที่มาตรฐาน 50.0 ตารางวา

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
		5	6	7	8	
ทำเลที่ตั้ง	15	5	7	7	7	7
การเข้าถึง	10	6	7	7	6	7
ตำแหน่งที่ดิน	10	6	6	6	6	6
ขนาดที่ดิน	10	6	6	6	6	6
การออกแบบอาคาร	15	5	6	7	6	6
ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร	10	6	6	7	6	7
สภาพอาคาร	5	6	6	6	6	6
โครงสร้างพื้นฐาน	5	6	6	6	6	6
สภาพแวดล้อม	10	5	6	6	6	6
แนวโน้มความเจริญ	10	6	6	6	6	6
รวม	100	560	625	650	615	635

การปรับปรุงและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
	5	6	7	8	
ราคาเสนอขาย (บาท/หลัง)	4,190,000.00	4,990,000.00	5,990,000.00	4,420,000.00	
ราคาที่เหมาะสม	4,100,000.00	4,700,000.00	5,700,000.00	4,400,000.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	560	625	650	615	635
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.1339	1.0160	0.9769	1.0325	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	4,649,107.14	4,775,200.00	5,568,461.54	4,543,089.43	

การปรับปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
	5	6	7	8	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.10	0.20	0.50	0.20	1.00
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	464,910.71	955,040.00	2,784,230.77	908,617.89	5,112,799.37
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/หลัง) (พิเศษ)					5,100,000.00

ตารางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method)

รายละเอียด	สมมติฐาน	มูลค่า (บาท)
รวมรายได้โครงการ	ประกอบด้วยรายได้จากราคาขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา 5,100,000 บาท/หลัง จำนวน 42 หลัง และรายได้จากราคาขายที่ดินส่วนเกิน	215,611,200
รวมต้นทุนการพัฒนาและค่าก่อสร้าง		114,953,608
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		23,253,612
กำไรของโครงการที่คาดการณ์ไว้	15.00% ของรายได้โครงการ	32,341,680
ต้นทุนค่าที่ดินโครงการ ณ วันสิ้นสุดโครงการ		45,062,300
คิดลดเป็นมูลค่าที่ดินปัจจุบัน	ระยะเวลาการขาย 2 ปี และ อัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับ 10.00%	37,241,570
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา		17,454.80
มูลค่าที่ดินเฉลี่ยต่อตารางวา (พิเศษ)		17,500.00

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) ราคาประเมินของที่ดินระยะของ หลังสนามกีฬาอยู่ที่ประมาณ 17,500.00 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นราคาประเมินรวมประมาณ 37.34 ล้านบาท

(4) ที่ดินปัญญา สุวินทวงศ์

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านปัญญา สุวินทวงศ์ จำนวนรวมทั้งสิ้น 54 โฉนด เนื้อที่รวม 6 ไร่ 1 งาน 85.7 ตารางวา อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่บริษัทฯ จะพิจารณาเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ประกอบด้วยที่ดินภายในโครงการหมู่บ้านปัญญา สุวินทวงศ์ จำนวน 36 โฉนด เนื้อที่รวม 4 ไร่ 88.7 ตารางวา ซึ่งอยู่ภายใต้ขอบเขตการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของรายงานฉบับดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้นำรายงานฉบับดังกล่าวมาใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเหมาะสมผลของราคาเข้าทำรายการ และได้จัดทำสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ข้อมูลสรุปของการประเมินมูลค่าที่ดินปัญญา สุวินทวงศ์

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 36 โฉนด ไม่ติดต่อกัน เนื้อที่รวม 4-0-88.7 ไร่ หรือ 1,688.7 ตร.ว. แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้ - เฟสที่ 1 : ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 11 โฉนด เนื้อที่รวม 1-1-58.7 ไร่ หรือ 558.7 ตร.ว. (ติดถนนหลัก ผิวจราจรถนนกว้าง 12.00 เมตร เขตทาง 16.00 เมตร) - เฟสที่ 2 : ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 25 โฉนด เนื้อที่รวม 2-3-30.0 ไร่ หรือ 1,130.0 ตร.ว. (ติดถนนซอย ผิวจราจรถนนกว้าง 7.00 เมตร เขตทาง 9.00 เมตร)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการหมู่บ้านปัญญา สุวินทวงศ์ แยกเข้าจากซอยสุวินทวงศ์ 11 ถนนสุวินทวงศ์ (บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 34 - 35) แขวงแสนแสบ เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 62851 62852 62853 62854 62855 62861 62862 62863 62864 63415 63416 63417 63782 63783 63784 63789 64211 64212 76964 76965 76966 76975 77381 77384 77428 77429 77430 77431 77432 77443 77444 77445 77446 77469 77477 77478 จำนวนรวมทั้งสิ้น 36 โฉนด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด บริษัท ไอ.เอส.เตท จำกัด บริษัท ซีไซด์ รีสอร์ท จำกัด บริษัท ปยุต จำกัด บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮาส์ซิง จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดย "พอร์ตโฟลิโอ (Portfolio)"
วันที่ประเมินมูลค่า	25 กุมภาพันธ์ 2569
มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	31,885,467.50 บาท
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	ไม่มี

ที่มา: รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด เลขที่ TA-2-0207/69 ลงวันที่ 2 มีนาคม 2569

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดที่มีลักษณะเป็นที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งที่ดินปัญญา สุวินทวงศ์ และเลือกนำข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	
					เฟสที่ 1	เฟสที่ 2
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ	ที่ดินภายในโครงการ
ที่ตั้ง	หมู่บ้านปรีชาสุวินทวงศ์	หมู่บ้านฟลอราวิลล์	หมู่บ้านฟลอราวิลล์	หมู่บ้านชัยพฤกษ์สุวินทวงศ์	หมู่บ้านปัญญา	หมู่บ้านปัญญา
เนื้อที่ดิน	0-1-50 ไร่ (150 ตร.ว.)	0-2-22 ไร่ (222 ตร.ว.)	0-1-28.5 ไร่ (128.5 ตร.ว.)	0-0-69.9 ไร่ (69.9 ตร.ว.)	แปลงละ 60.0-100.0 ตร.ว. รวม 558.7 ตร.ว.	แปลงละ 45.0-90.0 ตร.ว. รวม 1,130.0 ตร.ว.
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก	กว้างประมาณ 30.00 เมตร	กว้างประมาณ 45.00 เมตร	กว้างประมาณ 26.00 เมตร	กว้างประมาณ 13.00 เมตร	กว้างประมาณ 18.00 เมตร	กว้างประมาณ 18.00 เมตร
ระดับดิน	ถมดินแล้ว เสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้ว เสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้ว เสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้ว เสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้ว เสมอถนนผ่านหน้า	ถมดินแล้ว เสมอถนนผ่านหน้า
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	2 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	
					เฟสที่ 1	เฟสที่ 2
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คอนกรีต 8.00 / 7.00 เมตร	คอนกรีต 8.00 / 7.00 เมตร	คอนกรีต 8.00 / 7.00 เมตร	คอนกรีต 6.00 เมตร	คอนกรีต 12.00 / 16.00 เมตร	คอนกรีต 7.00 / 9.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน
ผังเมือง	สีขาวมีกรอบ และเส้นทแยง สีเขียว ประเภท อนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบ และเส้นทแยง สีเขียว ประเภท อนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบ และเส้นทแยง สีเขียว ประเภท อนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบ และเส้นทแยง สีเขียว ประเภท อนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบ และเส้นทแยง สีเขียว ประเภท อนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม	สีขาวมีกรอบ และเส้นทแยง สีเขียว ประเภท อนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม
ประโยชน์ สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพ การพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคา (บาท/ตร.ว.)	20,000.00	14,864.00	19,800.00	22,746.00		
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย		

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินปฎิญา สุวินทวงศ์ เฟสที่ 1

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	20	6	5	5	6	7
การเข้าถึง	20	6	5	5	6	8
ตำแหน่งที่ดิน	10	7	5	6	7	8
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	5	4	5	8	8
สภาพที่ดิน	10	6	5	6	6	6
โครงสร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	8
สภาพแวดล้อม	5	6	5	5	6	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	6	6	6	6	6
แนวโน้มความเจริญ	10	7	5	5	7	7
รวม	100	610	505	535	640	735

การปรับปรุงปัจจัยและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	20,000.00	14,864.00	19,800.00	22,746.00	
ราคาที่เหมาะสม	19,500.00	14,500.00	19,500.00	22,500.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	610	505	535	640	735
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.2049	1.4554	1.3738	1.1484	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	23,495.90	21,103.96	26,789.72	25,839.84	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.20	0.10	0.10	0.60	1.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

การปรับปรุงจรรยาบรรณและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	4,699.18	2,110.40	2,678.97	15,503.91	24,992.45
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา) (พิเศษ)					25,000.00

ตารางแสดงการคำนวณวิธีเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินปฎิญา สุวินทวงศ์ เฟสที่ 2

ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า
		1	2	3	4	
ทำเลที่ตั้ง	20	6	5	5	6	6
การเข้าถึง	20	6	5	5	6	6
ตำแหน่งที่ดิน	10	7	5	6	7	6
รูปร่างและขนาดของที่ดิน	10	5	4	5	8	8
สภาพที่ดิน	10	6	5	6	6	6
โครงสร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	6
สภาพแวดล้อม	5	6	5	5	6	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	5	6	6	6	6	6
แนวโน้มความเจริญ	10	7	5	5	7	7
รวม	100	610	505	535	640	635

การปรับปรุงจรรยาบรรณและระดับคุณภาพ	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
	1	2	3	4	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	20,000.00	14,864.00	19,800.00	22,746.00	
ราคาที่เหมาะสม	19,500.00	14,500.00	19,500.00	22,500.00	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	610	505	535	640	635
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.0410	1.2574	1.1869	0.9922	1.0000
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	20,299.18	18,232.67	23,144.86	22,324.22	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	0.20	0.10	0.10	0.60	
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	4,059.84	1,823.27	2,314.49	13,394.53	21,592.12
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท/ตารางวา) (พิเศษ)					22,000.00

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าที่ดินรายแปลง ⁽¹⁾

แปลง	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	รวมเนื้อ ที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมิน		ทำเลที่ตั้ง		รวมมูลค่า ทรัพย์สิน (บาท)
				บาท/ ตร.ว.	บาท	ติดถนนเมน คิดเพิ่ม	แปลงมุม คิดเพิ่ม	
ที่ดินเฟสที่ 1								
1	63415	100	100	25,000	2,500,000	-	-	2,500,000
2	63416	100	100	25,000	2,500,000	-	-	2,500,000
3	63417	99.9	99.9	25,000	2,497,500	100,000	100,000	2,697,500
4	63789	13.4	61.4	25,000	1,535,000	-	-	1,535,000
	76964	48						
5	63782	13.4	61.5	25,000	1,537,500	-	-	1,537,500
	76975	48.1						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

แปลง	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	รวมเนื้อ ที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมิน		ทำเลที่ตั้ง		รวมมูลค่า ทรัพย์สิน (บาท)
				บาท/ ตร.ว.	บาท	ติดถนนเมน คิดเพิ่ม	แปลงมุม คิดเพิ่ม	
6	63783	44.6	60.2	25,000	1,505,000	-	-	1,505,000
	76965	15.6						
7	76966	65	65	25,000	1,625,000	-	-	1,625,000
8	63784	10.7	10.7	25,000	267,500			267,500
รวมที่ดินเฟสที่ 1								14,167,500
ที่ดินเฟสที่ 2								
9	77429	60	60	22,000	1,320,000	-	-	1,320,000
10	62861	40	50	22,000	1,100,000	-	-	1,100,000
	77428	10						
11	77445	50	50	22,000	1,100,000	-	-	1,100,000
12	77478	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
13	62862	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
14	62863	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
15	77444	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
16	77469	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
17	62864	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
18	77446	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
19	62851	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
20	62852	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
21	77430	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
22	77477	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
23	62853	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
24	62854	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
25	77443	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
26	62855	50	50	22,000	1,100,000	-	-	1,100,000
27	77384	40	55	22,000	1,210,000	-	-	1,210,000
	77431	15						
28	77432	55	55	22,000	1,210,000	-	-	1,210,000
29	64211	90	90	22,000	1,980,000	-	-	1,980,000
30	64212	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
31	77381	45	45	22,000	990,000	-	-	990,000
รวมที่ดินเฟสที่ 2								24,860,000
รวมที่ดินเฟสที่ 1 และ เฟสที่ 2								39,027,500

หมายเหตุ: (1) ที่ปรึกษา อ้างอิงราคาประเมินรายแปลงตามที่จะระบุไว้ในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และนำมาคำนวณโดยคัดเลือกเฉพาะโฉนดที่ดินที่บริษัท จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ จำนวน 36 โฉนด ทั้งนี้ การคำนวณดังกล่าวจัดทำขึ้น เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบราคาเข้าทำรายการเท่านั้น

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะเป็นกลุ่มทรัพย์สินแบบพอร์ตโฟลิโอ (Portfolio) หมายถึง ทรัพย์สินตั้งแต่ 10 ชิ้นขึ้นไป ที่ถูกครอบครองสิทธิ์ตามกฎหมายหรือบริหารโดยนิติบุคคลหรือบุคคลคนเดียวกัน ดังนั้น ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจึงพิจารณาประเมินมูลค่าโดยคำนึงถึงส่วนลด (Discount) ในกรณีที่มีการเสนอขายทรัพย์สิน

ทุกชั้นพร้อม ๆ กันในคราวเดียวกันแก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน หรือส่วนลดสำหรับต้นทุนและความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินทั้งกลุ่ม โดยมีรายละเอียดการประเมินดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	มูลค่า (ล้านบาท)
ราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด		39.03
หัก: ค่าบริหารและจัดการ	2.00% ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	0.78
ค่าภาษีการขายและค่าธรรมเนียมการโอน	1.00% ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	0.39
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30% ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	1.29
กำไรและความเสี่ยงการถือครองทรัพย์สิน	12.00% ของราคาตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	4.68
รวมค่าใช้จ่าย		7.14
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน		31.89

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ราคาประเมินของที่ดินปฎิญา สุวินทวงศ์ อยู่ที่ประมาณ 31.89 ล้านบาท หรือประมาณ 18,881.66 บาทต่อตารางวา

4.1.2 ความเห็นของที่ปรึกษา ต่อความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

ที่ปรึกษา เห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาฯ ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีความเหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เปรียบเทียบราคาตลาดที่มีการซื้อขายหรือเสนอขายของที่ดินในบริเวณใกล้เคียง โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัทรัพย์สินที่จะได้มาฯ เปรียบเทียบกับที่ดินอื่นๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง รูปร่างและขนาดของที่ดิน และแนวโน้มความเจริญ เป็นต้น ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าการใช้ราคาประเมินเป็นราคาอ้างอิงในการให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม โดยสามารถสรุปข้อมูลราคาประเมินทรัพย์สินเปรียบเทียบกับราคาซื้อทรัพย์สินในครั้งนี้ได้ดังนี้

ลำดับ	ที่ดิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน ⁽¹⁾		ราคาซื้อทรัพย์สิน (ไม่เกิน)		ราคาซื้อทรัพย์สิน สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาประเมินทรัพย์สิน (ร้อยละ)
		ล้านบาท	บาทต่อ ตารางวา (เฉลี่ย)	ล้านบาท	บาทต่อ ตารางวา (เฉลี่ย)	
1	ที่ดินพิมลราช นนทบุรี	71.28	16,000.00	66.83	15,000.00	(6.25)
2	ที่ดินบางแสน ชลบุรี	65.38	20,707.67	60.11	19,038.44	(8.06)
	- กลุ่มที่ 1 รอบที่ 1	8.49	25,000.00	8.50	25,000.00	-
	- กลุ่มที่ 1 รอบที่ 2	32.79	25,000.00	32.80	25,000.00	-
	- กลุ่มที่ 2	24.09	16,000.00	18.83	12,500.00	(21.88)
3	ที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา	36.27	11,371.00 ⁽²⁾	35.89	11,250.00	(1.06)
4	ที่ดินปฎิญา สุวินทวงศ์	31.89	18,881.66	30.40	18,000.00	(4.67)
	- รอบที่ 1	11.25	18,275.35	11.09	18,000.00	(1.51)
	- รอบที่ 2	10.39	18,785.39	9.96	18,000.00	(4.18)
	- รอบที่ 3	10.24	19,702.13	9.36	18,000.00	(8.64)
รวม		204.81 ล้านบาท		193.22 ล้านบาท		(5.66)

หมายเหตุ: (1) อ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นวิธีการที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาตลาดของทรัพย์สิน

(2) ราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ประมาณ 17,000.00 บาทต่อตารางวา คำนวณบนพื้นที่พัฒนาเพื่อขาย โดยไม่รวมพื้นที่สาธารณูปโภค ซึ่งมีเนื้อที่รวม 5-1-33.6 ไร่ (2,133.6 ตารางวา) ทั้งนี้ เมื่อกำหนดราคาประเมินดังกล่าว บนฐานเนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 7-3-89.8 ไร่ (3,189.8 ตารางวา) จะเทียบเท่าประมาณ 11,371.00 บาทต่อตารางวา

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาราคาซื้อขายของที่ดินในพื้นที่ใกล้เคียง ที่บริษัท เคยได้มาในอดีต เพื่อประกอบการให้ความเห็น ซึ่งมี 2 รายการ ได้แก่

1. ในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ดินพิมลราช นนทบุรี ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า เนื้อที่ 15 ไร่ 2 งาน 26.0 ตารางวา หรือ 6,226.0 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ถนนสายบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ในราคาซื้อขาย 85.60 ล้านบาท หรือเทียบเท่าประมาณ 13,748.80 บาทต่อตารางวา ซึ่งต่ำกว่าราคาซื้อขายที่ดินพิมลราช นนทบุรี ในครั้งนี้ ร้อยละ 8.34 และ
2. ในเดือนเมษายน 2569 บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ดินปฎิญา สุวินทวงศ์ ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า เนื้อที่ 1 ไร่ 0.3 ตารางวา หรือ 400.3 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ถนนสุวินทวงศ์ แขวงแสนแสบ เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร ในราคาซื้อขาย 7.21 ล้านบาท หรือเทียบเท่าประมาณ 18,000.00 บาทต่อตารางวา ซึ่งเท่ากับราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี

จากข้อมูลข้างต้น แม้ว่าราคาซื้อขายที่ดินพิมลราช นนทบุรี ในครั้งนี้ จะสูงกว่าที่ดินที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงที่บริษัทฯ เคยได้มาในอดีต แต่ราคาซื้อขายทรัพย์สินในครั้งนีทั้ง 4 แห่ง เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าราคาที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในครั้งนีเป็นราคาที่เหมาะสม

4.2 ความสมเหตุสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการ

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินทั้ง 4 แห่งในครั้งนี สามารถสรุปเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายได้ดังนี้

เงื่อนไขที่สำคัญ	รายละเอียด
คำรับรองของผู้จะขาย	ที่ดินที่จะซื้อขาย ปรากฏจากการจำยอม ทางจำเป็น การโอนสิทธิ สิทธิเรียกร้อง สิทธิยึดเหนี่ยว การอายัด หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ หากที่ดินที่จะซื้อขายดังกล่าว มีภาระผูกพันอยู่ ซึ่งรวมถึงการจำนองตามสัญญาจำนอง ผู้จะขายตกลงจะทำการปลดภาระผูกพันดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
ข้อตกลงจะซื้อขาย	ผู้จะขายตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่าย ค่าบริการ ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่าย ค่าฤชาธรรมเนียมใดๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินและการจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน ซึ่งเรียกเก็บจากธุรกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
เงื่อนไขบังคับก่อน	สำหรับที่ดินบางแสน ชลบุรี กลุ่มที่ 2 ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการ ให้หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ออกหนังสือรับรองความเป็นทางสาธารณะ บริเวณหน้าที่ดิน และส่งมอบเอกสารให้ผู้ซื้อชื้อก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขาย
การชำระค่าที่ดิน	- ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าที่ดินให้แก่ผู้จะขายในคราวเดียว ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยชำระร้อยละ 10.00 ของค่าที่ดิน เป็นเงินสดเช็ค และชำระส่วนที่เหลือเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน - สำหรับที่ดินพิมลราช นนทบุรี และที่ดินบางแสน ชลบุรี ผู้จะซื้อจะดำเนินการรังวัดที่ดินและ หากผลการรังวัดที่ดินพบว่าเนื้อที่ดินที่จะซื้อขายมีเนื้อที่น้อยกว่าเนื้อที่ที่ระบุในสัญญา ผู้จะขายตกลงจะคืนราคาซื้อขายส่วนที่เกินให้แก่ผู้ซื้อตามอัตราราคาต่อตารางวาที่ได้รับไว้ในสัญญา⁽¹⁾
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	คู่สัญญาตกลงดำเนินการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขายภายใน วันที่ตกลงร่วมกัน
หน้าที่ของคู่สัญญา	- ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินแล้ว ผู้จะขายต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินนั้นเกิดการผูกพันเพิ่มขึ้นหรือทำให้เสื่อมค่าไร้ประโยชน์ หรือเสื่อมราคาลง - ในกรณีที่ที่ดินที่จะซื้อขายมีสิ่งปลูกสร้าง ผู้บุกรุก ผู้อยู่อาศัย บริวาร และบุคคลใดๆ ที่อยู่อาศัยไม่ว่าชั่วคราวหรือถาวรในที่ดินที่จะซื้อขาย ผู้จะขายจะต้องทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวและขนย้ายสิ่งของออกจากพื้นที่ให้แก่ผู้ซื้อ รวมถึงทำการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/

เงื่อนไขที่สำคัญ	รายละเอียด
	หรือ ดำเนินการขับไล่บุคคลและบริวารของบุคคลดังกล่าวออกจากที่ดินที่จะซื้อขายไปแล้วเสร็จภายใน 30 วัน ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
การผิณฑ์ ผิดสัญญา	- หากผู้ซื้อผิณฑ์ไม่ชำระค่าที่ดินตามที่ตกลงไว้ในสัญญาจะซื้อขาย ไม่ว่าจะงวดหนึ่งงวดใดก็ดี หรือผิณฑ์สัญญาข้อหนึ่งข้อใดก็ดี และมีได้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ขาย ให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นฝ่ายผิณฑ์ผิณฑ์สัญญาจะซื้อขายฉบับนี้ ซึ่งผู้ขายมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาได้โดยมีต้องบอกกล่าวล่วงหน้า รวมทั้งมีสิทธิรับบรรดาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้แล้วก่อนการบอกเลิกสัญญานี้ทั้งสิ้น - หากผู้ขายผิณฑ์ไม่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อตามกำหนดระยะเวลาของสัญญานี้ หรือผิณฑ์รับรอง หรือผิณฑ์สัญญาข้อหนึ่งข้อใด และมีได้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ ให้ถือว่าผู้ขายผิณฑ์สัญญาจะซื้อขายฉบับนี้ ซึ่งผู้ซื้อจะมีสิทธิฟ้องร้องบังคับให้ผู้ขายจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อให้แก่ผู้ซื้อตามสัญญาหรือบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยมีต้องบอกกล่าวล่วงหน้า และหากผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ไม่ตัดสิทธิของผู้ซื้อในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่นใดได้ตามที่เกิดขึ้นจริง

หมายเหตุ: (1) สำหรับสัญญาจะซื้อขายที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา และที่ดินปฎิญา สุวินทวงศ์ ไม่มีเงื่อนไขการรังวัดที่ดินดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายจัดการเห็นว่าที่ดินระยอง หลังสนามกีฬา อยู่ภายใต้การจัดสรรแล้ว ซึ่งภายใต้กระบวนการขออนุญาตจัดสรรจะต้องมีการรังวัดที่ดิน และที่ดินปฎิญา สุวินทวงศ์ มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยแล้ว จึงมิได้มีความจำเป็นต้องดำเนินการรังวัดใหม่

จากการพิจารณาเงื่อนไขในร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ซึ่งบริษัทฯ จะใช้ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ประกอบกับสัญญาจะซื้อขายที่ดินซึ่งบริษัทฯ ได้เคยเข้าทำกับบุคคลภายนอก ที่บริษัทฯ มีความเห็นว่าเงื่อนไขต่างๆ เป็นเงื่อนไขที่มีสาระสำคัญเหมือนกับเงื่อนไขที่บริษัทฯ เข้าทำกับบุคคลภายนอก เว้นแต่เงื่อนไขการชำระค่าที่ดินที่มีการชำระเงินร้อยละ 90.00 ของมูลค่าซื้อขายที่ดิน ในรูปแบบตัวสัญญาใช้เงิน ซึ่งต่างจากการทำรายการซื้อขายที่ดินกับบุคคลภายนอก ที่ชำระด้วยเงินสด ซึ่งที่บริษัทฯ มีความเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เนื่องจากสนับสนุนให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย สามารถเข้าซื้อที่ดินได้ และมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย กู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนั้น ที่บริษัทฯ จึงเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม

ส่วนที่ 5 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาฯ ในส่วนที่ 1 บทสรุปผู้บริหาร ของรายงานฉบับนี้

จากการพิจารณาลักษณะ เงื่อนไข ความสมเหตุสมผลของรายการ ตลอดจนความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล และผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ การเข้าทำรายการในครั้งใหม่ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผล และความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตามที่ได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้เพื่อประกอบการตัดสินใจ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้ง นี้ เพื่อประกอบการพิจารณาผล ซึ่งการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้ง นี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัท ที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าการวิเคราะห์และให้ความเห็นดังกล่าว ได้ดำเนินการด้วยความรอบคอบและระมัดระวังตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด

(นายพัชร สุระจรัส)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



(นายประเสริฐ ตันตยาวิทย์)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

(นายอิทธิคม ศิริชุมพันธ์)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

เอกสารแนบ 1 : สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
 ชื่อย่อ : PRECHA
 เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0107538000304
 ที่ตั้งบริษัท : 1919 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
 โทรศัพท์ : 02-722-8555
 เว็บไซต์ : www.preecha.com
 ลักษณะการประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อยู่ออาศัย ทั้งแนวราบและแนวสูง
 ตลาดรอง : SET
 กลุ่มอุตสาหกรรม : อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
 หมวดธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 336,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น
 มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท
 ที่มา: เว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th)

2. โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้น 10 รายแรกดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ออก และจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	บริษัท เนแอ็ค จำกัด ⁽¹⁾	83,658,837	24.90
2.	นางสาวสุรภา เมฆศรี	33,142,100	9.86
3.	นางสาวจิตติมา ธีรกิจพงศ์	20,445,162	6.08
4.	นางสาวอรกัลยา เลิศฤทธิ์ศิริกุล	20,292,450	6.04
5.	นายปัญญา ธีรกิจพงศ์	19,731,364	5.87
6.	นายทรงชัย อัจฉริยศิริชัย	19,400,000	5.77
7.	นางสาวจิตติมา ล่ำวัฒนนท์	16,500,000	4.91
8.	นางสาวกัณตา โชติวิริยะกุล	16,207,564	4.82
9.	นายเดชา ล่ำวัฒนนท์	13,600,000	4.05
10.	นางผุสดี ชูชุกิ	9,407,500	2.80
รวมผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก		252,384,977	75.11
ผู้ถือหุ้นอื่น		83,615,023	24.89
รวม		336,000,000	100.00

ที่มา: บริษัทฯ

หมายเหตุ: (1) ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2569 บริษัท เนแอ็ค จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ออก และจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	นายปัญญา ธีรกิจพงศ์	344,980	69.00
2.	นางสาวจิตติมา ธีรกิจพงศ์ ⁽¹⁾	150,020	30.00
3.	นางสาวสุรภา เมฆศรี	5,000	1.00
รวม		500,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท เนแอ็ค จำกัด

หมายเหตุ: (1) ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2569 บริษัท เนแอ็ค จำกัด มีกรรมการ 1 ท่าน คือ นางสาวจิตติมา ธีรกิจพงศ์ ซึ่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

3. รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายชื่อกรรมการดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายพร ยูติธรรมดำรง	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
2.	นายพิชัย ดุชะฎีกุลชัย	กรรมการอิสระ
3.	นางกิตติมา ปวเรศกุล	กรรมการอิสระ
4.	นายพิเชษฐ์ มหันต์สุนันท์	กรรมการอิสระ
5.	นายร่มไทร ดัชนีโกไศย	กรรมการอิสระ
6.	นายรองฤทธิ์ ธรรมสถิต	กรรมการบริษัท (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
7.	นางสาวจิตติมา ธีรกิจพงศ์	กรรมการบริษัท (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
8.	นายยุทธนา หิยมการุณ	กรรมการบริษัท (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
9.	นายวรุฒม์ เตมีย์	กรรมการบริษัท (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
10.	นางสาวทิพาพร อัสวโสตร์	กรรมการบริษัท

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองของบริษัทฯ

4. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย (2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และ (3) ธุรกิจบริหารจัดการโรงแรม โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 3 บริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 จำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ได้แก่ (1) บริษัท เฮาส์ซิ่ง คอมเพล็กซ์ จำกัด (2) บริษัท รวยล้านล้าน จำกัด และ (3) บริษัท พี.บี. เอสเตท จำกัด

(1) ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม บนทำเลศักยภาพในกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และต่างจังหวัด โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้า Real Demand ในระดับราคาที่สามารถเข้าถึงได้และระดับกลาง โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการดังนี้

โครงการปัจจุบัน	Prime Town บางบัวทอง	Presense รัตนาธิเบศร์- เวสเกต	ปทุมธานี สุวินทวงศ์	ปรีชา ไพรเวทบิซ	ปรีชา 3
ปีที่เริ่มขาย / คาดว่าจะเริ่มขาย	2567	2569	2569	2570	2570
ประเภทโครงการ	ทาวน์โฮม	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ทำเลที่ตั้ง	บ้านกล้วย- ไทรน้อย นนทบุรี	เสาธงหิน นนทบุรี	สุวินทวงศ์ กรุงเทพฯ	ระยอง	ราษฎร์พัฒนา กรุงเทพฯ
ยูนิตทั้งหมด	199	45	7	18	7
ยูนิตคงเหลือ	152	45	7	18	7
มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	560.00	265.00	28.00	97.58	65.00 - 75.00
มูลค่ายูนิตคงเหลือ (ล้านบาท)	424.08	265.00	28.00	97.58	65.00 - 75.00

นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีที่ดินที่รอการพัฒนาจำนวน 2 แห่ง ได้แก่ (1) ที่ดินขนาดใหญ่ จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ 16 ไร่ 1 งาน 87 ตารางวา และ (2) ที่ดินริมเกล้า กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 20 ไร่

(2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

บริษัทฯ บริหารอาคารปรีชาคอมเพล็กซ์ อาคารสำนักงานสูง 15 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก ติดสถานีรถไฟฟ้าสุทธิสาร เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีอัตราการเช่าประมาณร้อยละ 50 สร้างรายได้ค่าเช่าประมาณ 20 ล้านบาทต่อปี

ในปี 2569 บริษัทฯ มีแผนการปรับปรุงอาคารด้วยงบประมาณ 50 ล้านบาท เพื่อยกระดับมาตรฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีเป้าหมายเพิ่มอัตราการเช่าให้เกินร้อยละ 70 และรายได้ค่าเช่าสู่ระดับ 30 ล้านบาทต่อปี

(3) ธุรกิจโรงแรม

ในปี 2569 บริษัทฯ ได้เข้าบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement: HMA) ซึ่งมีจำนวน 264 ห้องพัก ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ภายใต้สัญญาระยะเวลา 1 ปี โดยบริษัทฯ จะได้รับค่าบริหารในอัตราคงที่ร้อยละ 1.5 ถึง 3 ของรายได้รวม และผลตอบแทนเพิ่มเติมตามขั้นบันไดร้อยละ 3 ถึง 8 ของกำไรขั้นต้น

การเข้าสู่ธุรกิจโรงแรมดังกล่าวถือเป็นก้าวแรกในการสร้างรายได้หลักจากภาคการท่องเที่ยว บริษัทฯ มีแผนขยายธุรกิจโรงแรมในรูปแบบที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการรับบริหารโรงแรม การเช่าดำเนินการ หรือการพัฒนาโครงการโรงแรมใหม่ เพื่อสร้างกระแสรายได้ที่มั่นคงและลดการพึ่งพารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว

5. โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ จำแนกตามกลุ่มธุรกิจมีรายละเอียดดังนี้

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2566		2567		2568		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	148.93	86.56	9.12	30.37	12.31	35.49	3.19	21.26	110.85	90.18
ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	21.69	12.61	20.34	67.75	20.64	59.51	10.66	71.08	9.97	8.11
รายได้จากการขายและบริการ	170.62	99.17	29.47	98.13	32.95	94.99	13.84	92.34	120.82	98.29
รายได้อื่น	1.43	0.83	0.56	0.56	1.74	5.07	1.15	7.66	2.10	1.71
รายได้รวม	172.06	100.00	30.03	100.00	34.68	100.00	14.99	100.00	122.92	100.00

ที่มา: งบการเงินของบริษัทฯ ที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบการเงินของบริษัทฯ ที่สอบทานแล้ว สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

6. งบการเงินรวมของบริษัทฯ

6.1 งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	77.28	15.62	27.58	5.31	31.39	6.11	28.50	5.61
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7.32	1.48	5.04	0.97	5.24	1.02	13.51	2.66
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	220.06	44.46	273.07	52.56	279.57	54.39	269.13	52.99
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	21.66	4.38	0.26	0.05	2.26	0.44	2.86	0.56
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	0.04	0.01	0.04	0.01	0.06	0.01
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	326.33	65.93	305.99	58.90	318.51	61.97	314.06	61.84
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารติดภาระหลักประกัน	4.83	0.98	5.07	0.98	4.85	0.94	4.30	0.85
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	4.65	0.94	6.24	1.20	5.74	1.12	6.31	1.24
ที่ดินรอการพัฒนา	30.00	6.06	77.19	14.86	77.19	15.02	77.19	15.20
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	85.48	17.27	83.20	16.01	82.79	16.11	78.18	15.39
อาคารและอุปกรณ์	0.68	0.14	0.89	0.17	0.68	0.13	1.72	0.34
สินทรัพย์สิทธิการใช้	41.81	8.45	39.82	7.66	23.34	4.54	25.16	4.96
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.05	0.01	0.10	0.02	0.07	0.01	0.06	0.01

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.10	0.22	1.02	0.20	0.81	0.16	0.87	0.17
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	168.60	34.07	213.51	41.10	195.47	38.03	193.79	38.16
รวมสินทรัพย์	494.92	100.00	519.50	100.00	513.98	100.00	507.85	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	9.14	1.85	15.32	2.95	12.12	2.36	23.47	4.62
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1.20	0.23	99.93	19.44	99.79	19.65
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.25	0.25	1.31	0.25	0.70	0.14	1.45	0.29
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	56.49	11.12
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	-	-	-	-	0.09	0.02
ประมาณการต้นทุนโครงการ	2.72	0.55	3.07	0.59	2.86	0.56	4.84	0.95
ประมาณการหนี้สิน	31.66	6.40	30.49	5.87	61.35	11.94	59.79	11.77
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.03	0.01	0.03	0.01	0.06	0.01	0.21	0.04
รวมหนี้สินหมุนเวียน	44.80	9.05	51.43	9.90	177.02	34.44	246.12	48.46
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	41.03	8.29	105.73	20.35	73.99	14.40	33.88	6.67
หนี้สินตามสัญญาเช่า	43.85	8.86	42.54	8.19	26.11	5.08	27.31	5.38

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2566		2567		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2.70	0.55	2.91	0.56	3.26	0.63	6.90	1.36
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.31	0.27	1.69	0.32	1.29	0.25	1.08	0.21
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	88.90	17.96	152.86	29.42	104.65	20.36	69.16	13.62
รวมหนี้สิน	133.70	27.01	204.29	39.32	281.67	54.80	315.29	62.08
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนที่ออกและชำระแล้ว								
หุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	336.00	67.89	336.00	64.68	336.00	65.37	336.00	66.16
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	88.75	17.93	88.75	17.08	88.75	17.27	88.75	17.48
กำไร (ขาดทุน) สะสม								
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	13.29	2.68	13.29	2.56	13.29	2.59	13.29	2.62
ยังไม่ได้จัดสรร	(76.81)	(15.52)	(122.82)	(23.64)	(205.72)	(40.03)	(245.47)	(48.34)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	361.22	72.99	315.21	60.68	232.31	45.20	192.56	37.92
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	494.92	100.00	519.50	100.00	513.98	100.00	507.85	100.00

ที่มา: งบการเงินของบริษัท ที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบการเงินของบริษัท ที่สอบทานแล้ว สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

6.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2566		2567		2568		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและบริการ	170.62	99.17	29.47	98.13	32.95	94.99	13.84	92.34	120.82	98.29
ต้นทุนขายและบริการ	(119.19)	(69.27)	(14.87)	(49.54)	(28.96)	(83.49)	(6.59)	(43.94)	(103.90)	(84.52)
กำไรขั้นต้น	51.43	29.89	14.59	48.59	3.99	11.51	7.26	48.40	16.92	13.77
รายได้อื่น	1.43	0.83	0.56	1.87	1.74	5.01	1.15	7.66	2.10	1.71
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(7.22)	(4.19)	(4.71)	(15.67)	(5.00)	(14.41)	(2.65)	(17.70)	(8.44)	(6.87)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(42.44)	(24.67)	(54.23)	(180.60)	(74.73)	(215.45)	(21.23)	(141.65)	(41.26)	(33.57)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	3.21	1.87	(43.78)	(145.80)	(74.00)	(213.35)	(15.48)	(103.29)	(30.68)	(24.96)
ต้นทุนทางการเงิน	(2.29)	(1.33)	(2.23)	(7.42)	(8.90)	(25.67)	(3.36)	(22.41)	(6.62)	(5.38)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	0.92	0.54	(46.01)	(153.23)	(82.90)	(239.02)	(18.84)	(125.70)	(37.30)	(30.34)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.19)	(0.16)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	0.92	0.54	(46.01)	(153.23)	(82.90)	(239.02)	(18.84)	(125.70)	(37.49)	(30.50)

ที่มา: งบการเงินของบริษัทฯ ที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบการเงินของบริษัทฯ ที่สอบทานแล้ว สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ: ร้อยละในตารางข้างต้นคำนวณจากรายได้รวมของแต่ละงวด โดยบริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 172.06 ล้านบาท 30.03 ล้านบาท และ 34.68 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 14.99 ล้านบาท และ 122.92 ล้านบาท ตามลำดับ

6.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2566	2567	2568	2568	2569
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(53.44)	(128.71)	(45.82)	(35.72)	(7.64)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(12.91)	20.86	(2.07)	(0.07)	(2.01)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	37.53	58.16	51.71	34.33	6.76
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(28.82)	(49.70)	3.81	(1.46)	(2.89)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	106.10	77.28	27.58	27.58	31.39
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	77.28	27.58	31.39	26.12	28.50

ที่มา: งบการเงินของบริษัท ที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบการเงินของบริษัท ที่สอบทานแล้ว สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

7. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวม 34.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.50 แม้เผชิญปัจจัยท้าทายทางเศรษฐกิจและการปรับตัวของอุตสาหกรรม แต่บริษัทฯ สามารถรักษารายได้หลักและเพิ่มสัดส่วนรายได้ได้อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 82.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 36.89 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.18 โดยส่วนหนึ่งมาจากการบันทึกรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานปกติ ทั้งนี้ ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ยังคงมีพัฒนาการที่ดีขึ้นจากปีก่อน ซึ่งเป็นสัญญาณบวกของแนวโน้มการฟื้นตัวในอนาคตอันใกล้

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีความก้าวหน้าแบบก้าวกระโดดในด้านรายได้ โดยมีรายได้จากการขายและบริการรวม 120.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญถึงร้อยละ 772.87 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสะท้อนถึงความสำเร็จในการปรับกลยุทธ์การตลาด การบริหารสินค้าของที่มีผู้บริหารใหม่ และความเชื่อมั่นของลูกค้าในโครงการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องตลอดครึ่งปีแรก ทั้งนี้ การเติบโต ของรายได้ดังกล่าว เกิดขึ้นท่ามกลางภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยรวมที่ยังคงอยู่ในช่วงปรับตัว ภายใต้อิทธิพลกดดันจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงและความระมัดระวังในเรื่องของการใช้จ่ายของผู้บริโภค รวมถึงอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่สูงขึ้น

แม้ในงวดนี้บริษัทฯ จะยังมีผลขาดทุนสำหรับงวด 37.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 98.97 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการบันทึกการปรับปรุงทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสด เช่น การตั้งประมาณการผลประโยชน์พนักงาน (Actuarial Adjustment) และการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (NRV) ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเพื่อเสริมสร้างความถูกต้องของงบการเงินในระยะยาว แต่เมื่อพิจารณาแนวโน้มรายได้ไตรมาส ผลขาดทุนปรับตัวดีขึ้นจาก 19.87 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2569 เหลือ 17.62 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2569 สะท้อนทิศทางฟื้นตัวของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ ยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการ และขยายฐานรายได้อย่างต่อเนื่อง

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ภาพรวมงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด

งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เมื่อเทียบกับงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เมื่อเทียบกับงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

(1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 12.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.94 จากปีก่อน จากจำนวนยูนิตที่ขายได้เพิ่มขึ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 110.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 107.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,378.29 (งวดเดียวกันปีก่อน: 3.19 ล้านบาท) เนื่องจากบริษัทฯ สามารถเร่งการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในโครงการหลักได้อย่างต่อเนื่องตลอดครึ่งปีแรก

(2) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ 20.64 ล้านบาท สภาพตลาดการให้เช่าและบริการ ยังมีสถานะเช่นเดียวกับปีก่อน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ จำนวน 9.97 ล้านบาท ลดลง 0.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.44 เนื่องจากอัตราการเช่าของอาคารสำนักงานบางแห่งลดลง แต่บริษัทฯ สามารถรักษาสถานการณ์เช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานไว้ได้ด้วยการปรับปรุงคุณภาพอาคารและบริการ เพื่อจะได้มีความพร้อมในการรับลูกค้าที่จะเข้ามาในอนาคต

(3) รายได้อื่น

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 1.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.17 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 208.42 จากปีก่อน เนื่องจากการยืมเงินค้ำประกันพื้นที่เช่ากลับมาเป็นรายได้

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้อื่น จำนวน 2.10 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 0.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 82.93 เนื่องจากมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินและดอกเบี้ยรับเพิ่มขึ้น

(4) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 20.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 225.30 จากปีก่อน เป็นไปตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น และพิจารณาตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือสุทธิที่จะได้รับ (NRV) ตามมาตรฐานการบัญชี

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 99.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 4,309.86 เป็นการเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (NRV) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

(5) ต้นทุนการให้เช่าและบริการ

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 8.09 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนที่ใกล้เคียงกับปีก่อน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 4.19 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนที่ใกล้เคียงกับปีก่อน

(6) ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 5.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อย เนื่องจากการปรับแผนการตลาดให้สอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภคในปัจจุบันส่งผลให้รายได้เพิ่มขึ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 8.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 218.21 จากปีก่อน (สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย 2.65 ล้านบาท) เนื่องจากบริษัทฯ ขยายกิจกรรมการตลาดเพื่อรองรับโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

(7) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 74.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.79 จากปีก่อน เนื่องจากการพิจารณาตั้งประมาณการสำรองเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการบริหารจากธุรกรรมปกติของบริษัทฯ ลดลง 13 ล้านบาท (ปี 2568 : 41 ล้านบาท, ปี 2567 : 54 ล้านบาท) ซึ่งเกิดจากการจัดการและควบคุมค่าใช้จ่ายได้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 41.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.32 จากปีก่อน (สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 21.23 ล้านบาท) การเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งเป็นผลจากรายการที่ไม่ใช่เงินสด ได้แก่ การตั้งประมาณการผลประโยชน์พนักงาน (Actuarial Adjustment) ซึ่งฝ่ายจัดการพิจารณาบันทึกเพื่อสะท้อนฐานะทางการเงินที่ถูกต้องและครบถ้วน นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งเกิดจากการว่าจ้างบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและบริการของบริษัท ที่เติบโตขึ้นร้อยละ 772.87 หรือเพิ่มขึ้น 106.98 ล้านบาท จากสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และเพื่อรองรับแผนการพัฒนาโครงการที่จะดำเนินการตั้งแต่ปลายปี 2569 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจากการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท ยังอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้

(8) ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2568 บริษัท มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 8.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 299.55 จากปีก่อน ซึ่งผันแปรไปในทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยพื้นฐานในตลาด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท มีต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 3.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.99 จากปีก่อน เนื่องจากบริษัท มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด เพื่อลงทุนในที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการเพิ่ม ส่งผลให้บริษัท มีแหล่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

(9) ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2568 บริษัท ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 74.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 69.01 จากปีก่อน (สำหรับปี 2567 บริษัท ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 43.78 ล้านบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 30.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 98.15 จากปีก่อน (สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัท ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน 15.48 ล้านบาท)

(10) ขาดทุนสำหรับงวด

สำหรับปี 2568 บริษัท ขาดทุน จำนวน 82.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 80.18 (สำหรับปี 2567 บริษัท ขาดทุน จำนวน 46.01 ล้านบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท ขาดทุน จำนวน 37.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 98.97 (สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัท ขาดทุน จำนวน 18.84 ล้านบาท) โดยส่วนหนึ่งมาจากรายการที่ไม่ใช่เงินสด ได้แก่ การตั้งประมาณการผลประโยชน์พนักงาน (Actuarial Adjustment) และการตั้งค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (NRV) รวมถึงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล

การวิเคราะห์ฐานะการเงินรวม

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ของบริษัท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท มีสินทรัพย์รวม 513.98 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 5.52 ล้านบาท เกิดจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดขายที่เพิ่มขึ้น รวมถึงมีการตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ต่างๆ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 507.85 ล้านบาท ลดลง 6.14 ล้านบาท จาก 513.98 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สาเหตุหลักจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 10.44 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า

(2) หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 281.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 77.38 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทฯ มีเงินกู้จากบุคคลอื่น และมีการตั้งประมาณการหนี้สินเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 315.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.62 ล้านบาท จาก 281.67 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 56.49 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการใหม่ในงวดนี้เพื่อลงทุนในที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการเพิ่ม ซึ่งรายการหนี้สินที่ลดลงบางส่วนเกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ 40.66 ล้านบาท

(3) ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 232.31 ล้านบาท ลดลง 82.90 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนในปี 2568

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 192.56 ล้านบาท ลดลง 39.75 ล้านบาท จาก 232.31 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

8. ภาวะอุตสาหกรรม

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 ยังคงอยู่ในช่วงปรับตัว ท่ามกลางอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงและปัจจัยเศรษฐกิจมหภาค อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์การตลาดและการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด ส่งผลให้สามารถสร้างการเติบโตของรายได้ได้อย่างแข็งแกร่งตลอดทั้งสองไตรมาส

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานยังอยู่ภายใต้ภาวะการแข่งขันที่สูง ผู้เช่ายังคงให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและรูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) โดยอาคารคุณภาพสูงในทำเลที่มีศักยภาพยังสามารถรักษาระดับค่าเช่าได้

เอกสารแนบ 2 : สรุปข้อมูลสำคัญของผู้ขายทรัพย์สิน

1. บริษัท ซีไฮด์ รีสอร์ท จำกัด

1.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท ซีไฮด์ รีสอร์ท จำกัด
 เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105539044435
 ที่ตั้งบริษัท : 1907 ถนนพัฒนาการ แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
 ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ค้าสังหาริมทรัพย์
 ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 30,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 300,000 หุ้น
 มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท

1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท ซีไฮด์ รีสอร์ท จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของหุ้นสามัญที่ออก และจำหน่ายได้ทั้งหมด
1.	นางสาวสุรภา เมขศรี	294,000	98.00
2.	บริษัท ซีเอส.คอนโด จำกัด ⁽¹⁾	5,000	1.67
3.	นายภูชิต วิบูลย์ผลเพิ่ม	1,000	0.33
รวม		300,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท ซีไฮด์ รีสอร์ท จำกัด

หมายเหตุ: (1) ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท ซีเอส.คอนโด จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของหุ้นสามัญที่ออก และจำหน่ายได้ทั้งหมด
1.	บริษัท ซีไฮด์ รีสอร์ท จำกัด	300,000	60.00
2.	นางสาวสุรภา เมขศรี	198,000	39.60
3.	นายสุริศาล สีหะสุด	1,000	0.20
4.	นายภูชิต วิบูลย์ผลเพิ่ม	1,000	0.20
รวม		500,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท ซีเอส.คอนโด จำกัด

1.3 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 21 เมษายน 2569 บริษัท ซีไฮด์ รีสอร์ท จำกัด มีรายชื่อกรรมการดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นางสาวสุรภา เมขศรี	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองของบริษัท ซีไฮด์ รีสอร์ท จำกัด

2. บริษัท ไทยเฮา จำกัด

2.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท ไทยเฮา จำกัด
 เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105529012972
 ที่ตั้งบริษัท : 1901 ถนนพัฒนาการ แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
 ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ค้าส่งหัตถกรรม
 ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 15,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท

2.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท ไทยเฮา จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	นายปัญญา ธีรกิจพจน์	75,000	50.00
2.	นางสาวจิตติมา ธีรกิจพจน์	74,995	50.00
3.	นายปรีชา ธีรกิจพจน์	5	< 0.01
รวม		150,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท ไทยเฮา จำกัด

2.3 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 22 พฤษภาคม 2569 บริษัท ไทยเฮา จำกัด มีรายชื่อกรรมการดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นางสาวจิตติมา ธีรกิจพจน์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองของบริษัท ไทยเฮา จำกัด

3. บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด

3.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด
 เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105547068186
 ที่ตั้งบริษัท : เลขที่ 9 ซอยพัฒนาการ 41 แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
 ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ค้าส่งหาริมทรัพย์
 ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 15,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,500,000 หุ้น
 มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท

3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของหุ้นสามัญที่ออก และจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	นายปัญญา ธีรกิจพงส์	749,500	49.97
2.	นางสาวจิตติมา ธีรกิจพงส์	749,500	49.97
3.	นายปรีชา ธีรกิจพงส์	1,000	0.07
รวม		1,500,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด

3.3 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 21 เมษายน 2569 บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด มีรายชื่อกรรมการดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นางสาวจิตติมา ธีรกิจพงส์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองของบริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด

4. บริษัท ปยุต จำกัด

4.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท ปยุต จำกัด
 เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105548160914
 ที่ตั้งบริษัท : 219 ซอยพัฒนาการ 39 แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง
 กรุงเทพมหานคร 10250
 ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ค้าส่งหาริมทรัพย์
 ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 15,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 150,000 หุ้น
 มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท

4.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท ปยุต จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของหุ้นสามัญที่ออก และจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	นายปัญญา ธีรกิจพงส์	74,998	50.00
2.	นางสาวจิตติมา ธีรกิจพงส์	74,997	50.00
3.	นายปรีชา ธีรกิจพงส์	5	< 0.01
รวม		150,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท ปยุต จำกัด

4.3 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 8 มิถุนายน 2569 บริษัท ปยุต จำกัด มีรายชื่อกรรมการดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายปัญญา ธีรกิจพงส์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ที่มา: สำเนาหนังสือรับรองของบริษัท ปยุต จำกัด

5. บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮาส์ซิ่ง จำกัด

5.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮาส์ซิ่ง จำกัด
 เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105552026682
 ที่ตั้งบริษัท : 3 ซอยพัฒนาการ 41 แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง
 กรุงเทพมหานคร 10250
 ลักษณะการประกอบธุรกิจ : รับเหมาก่อสร้างและค้าสังหาริมทรัพย์
 ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 1,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น
 มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท

5.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮาส์ซิ่ง จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของหุ้นสามัญที่ออก และจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	นายภูชิต วิบูลย์ผลเพิ่ม	8,995	89.95
2.	นายพิษณุ มะปัญญา	1,000	10.00
3.	นายอนันต์ ปั่นกลัด	5	0.05
รวม		10,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท พี.ซี.เอ็น เฮาส์ซิ่ง จำกัด

5.3 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2569 บริษัท พี.ซี.เอ็น เฮาส์ซิ่ง จำกัด มีรายชื่อกรรมการดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นางสาวจิตติมา ธีรกิจพจน์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ที่มา: หนังสือรับรองของบริษัท พี.ซี.เอ็น เฮาส์ซิ่ง จำกัด

6. บริษัท ไอ.เอสเตท จำกัด

6.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท ไอ.เอสเตท จำกัด
 เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105532110165
 ที่ตั้งบริษัท : 1903 ถนนพัฒนาการ แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
 ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ค้าสังหาริมทรัพย์
 ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 10,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท

6.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 บริษัท ไอ.เอสเตท จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1.	นายปัญญา ธีรกิจพงส์	47,500	47.50
2.	นางสาวจิตติมา ธีรกิจพงส์	47,500	47.50
3.	นายปรีชา ธีรกิจพงส์	5,000	5.00
	รวม	100,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของบริษัท ไอ.เอสเตท จำกัด

6.3 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท ไอ.เอสเตท จำกัด มีรายชื่อกรรมการดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายปรีชา ธีรกิจพงส์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
2.	นางสาวจิตติมา ธีรกิจพงส์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ที่มา: หนังสือรับรองของบริษัท ไอ.เอสเตท จำกัด

7. คุณปัญญา ธิรกิจพงศ์

ชื่อ	นายปัญญา ธิรกิจพงศ์
อายุ	48 ปี
ที่อยู่	555/9 หมู่ที่ 6 ตำบลชนงพระ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
ประวัติการศึกษา	ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์ สาขาศิลปศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประสบการณ์การทำงาน	2561 - ปัจจุบัน บริษัท ปยุต จำกัด ตำแหน่ง กรรมการบริษัท / กรรมการผู้จัดการ 2560 - ปัจจุบัน บริษัท วิสต่อม พลาซ่า จำกัด ตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ

8. คุณจิตติมา ธิรกิจพงศ์

ชื่อ	นางสาวจิตติมา ธิรกิจพงศ์
อายุ	46 ปี
ที่อยู่	219 ซอยพัฒนาการ 39 ถนนพัฒนาการ เขตสวนหลวง แขวงสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
ประวัติการศึกษา	- ปริญญาตรี สาขาพาณิชยศาสตร์ วิชาเอก การจัดการ การตลาดและพาณิชย์ อิเล็กทรอนิกส์ (อีคอมเมิร์ซ) Deakin University ประเทศออสเตรเลีย - ปริญญาโท สาขาการตลาด Monash University ประเทศออสเตรเลีย
ประสบการณ์การทำงาน	2568 - ปัจจุบัน บริษัท ปรีชา กรุ๊ป (มหาชน) จำกัด ตำแหน่ง กรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / กรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน 2554 - ปัจจุบัน บริษัท พี ที ไฮน์ จำกัด ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ 2551 - ปัจจุบัน บริษัท 97 เอ็นเตอร์เทนเมนต์ จำกัด ตำแหน่ง รองประธานบริหาร 2546 - ปัจจุบัน บริษัท พี แอนด์ บี รัชดาโฮเต็ล จำกัด ตำแหน่ง รองประธานบริหาร 2546 - ปัจจุบัน บริษัท พี.รัชมิตร จำกัด ตำแหน่ง รองประธานบริหาร 2569 - ปัจจุบัน บริษัท บรรลือ รีสอร์ท จำกัด ตำแหน่ง กรรมการบริษัท 2560 - ปัจจุบัน บริษัท ไทยเฮา จำกัด ตำแหน่ง กรรมการบริษัท 2567 - ปัจจุบัน บริษัท พี.ซี.เอ็น แฮ็สซิ่ง จำกัด ตำแหน่ง กรรมการบริษัท 2567 - ปัจจุบัน บริษัท ไอ.เอสเตท จำกัด ตำแหน่ง กรรมการบริษัท

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ

**สารสนเทศเกี่ยวกับการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น
ของ
บริษัท ปรีชา กรู๊ป จำกัด (มหาชน)**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 8/2569 ของ บริษัท ปรีชา กรู๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 14 กันยายน 2569 เพื่ออนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 840,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 336,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,176,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่แต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) โดยมีรายละเอียดการเพิ่มทุนและการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ดังนี้

1. รายละเอียดของการออกและเสนอขาย

บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ไม่ว่าในครั้งเดียวหรือหลายคราวจำนวนไม่เกิน 840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ไม่ว่าในครั้งเดียวหรือหลายคราว ในอัตราส่วนการจัดสรรที่ 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 2.5 หุ้นสามัญเพิ่มทุน (โดยหากมีเศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ให้ปัดทิ้ง) โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.2 บาท

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสะสมปรากฏในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการประจำปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทแล้ว และงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทแล้ว บริษัทจึงอาจกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทได้ โดยบริษัทจะต้องปฏิบัติตามมาตรา 52 ของ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชน กำหนดว่า บริษัทซึ่งได้ดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

ในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมในครั้งนี้ จะเป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายถืออยู่ โดยในกรณีที่เศษของหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นดังกล่าวทิ้ง และผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ (Oversubscription) โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่มิได้มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในรอบแรก บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสัดส่วนการถือหุ้นของตนในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับจัดสรรตามสิทธิ โดยในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทจะดำเนินการจัดสรรหุ้นที่เหลือจนกระทั่งไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรอีก หรือจนกว่าจะไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวอีกต่อไป โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (ก) ในกรณีที่มิได้มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกมากกว่าหรือเท่ากับจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้น บริษัทจะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิ

(ข) ในกรณีที่หุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกน้อยกว่าจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้น บริษัทจะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- (1) จัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายโดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรร ในกรณีที่เศษของหุ้นให้พิเศษของหุ้นนั้นทั้ง ทั้งนี้จำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว
- (2) ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือหลังจากการจัดสรรตามข้อ (ข) (1) ให้ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ที่จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายและยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้นคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือจะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรร ในกรณีที่เศษของหุ้นให้พิเศษของหุ้นนั้นทั้ง โดยจำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ที่จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อนี้ จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ไม่ว่าจะกรณีใดจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว) ถือหุ้นของบริษัทในลักษณะดังต่อไปนี้

- (ก) ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”) (เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวได้รับยกเว้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 12/2554) หรือ
- (ข) ในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท

ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในการออกเสนอขายครั้งแรก บริษัทอาจพิจารณาดำเนินการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและวันจองซื้อใหม่ เพื่อเสนอขายหุ้นที่เหลือนั้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นอีกในการเสนอขายครั้งต่อไป (ไม่ว่าจะคราวเดียวหรือหลายคราว) หรือบริษัทอาจพิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจากการเสนอขายต่อไป

อนึ่ง ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 21 กันยายน 2569 และกำหนดวันจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทในช่วงระหว่างวันที่ 5 ตุลาคม 2569 – 9 ตุลาคม 2569 (รวมทั้งสิ้น 5 วันทำการ) อย่างไรก็ตาม สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนยังไม่มีค้ำประกัน เนื่องจากต้องรอการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 พิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลอื่นใดซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มีอำนาจพิจารณา กำหนด แก้ไขเพิ่มเติม และเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว และมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควร อันเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) กำหนดรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
- (ข) กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียวทั้งจำนวน หรือหลายคราว อัตราส่วนการเสนอขาย วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) การกำหนดวัน ระยะเวลาจองซื้อและชำระราคา ระยะเวลาการเสนอขาย ราคาเสนอขาย วิธีการชำระราคา รายละเอียดในการจัดสรรและการเสนอขายอื่น
- (ค) ลงนามในแบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว หรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการติดต่อ การให้ข้อมูล และการยื่นเอกสารต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และ
- (ง) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในทุกกรณี เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

2. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนและแผนการใช้เงินจากการเพิ่มทุน

บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ เพื่อระดมทุนรองรับแผนการดำเนินธุรกิจ และเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์และแผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน ดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินทุนที่จะนำไปใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาการใช้เงิน
1. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย รวมทั้งเพื่อรองรับการดำเนินงานปกติในธุรกิจหลัก ธุรกิจเกี่ยวเนื่อง รวมถึงการต่อยอดและขยายธุรกิจของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในธุรกิจของบริษัท	ไม่เกิน 68 ล้านบาท	ภายในระยะเวลา 18 เดือน นับจากวันที่ได้รับเงินเพิ่มทุน
2. เพื่อใช้ชำระคืนหนี้ของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย	ไม่เกิน 100 ล้านบาท	ภายในระยะเวลา 18 เดือน นับจากวันที่ได้รับเงินเพิ่มทุน
รวมประมาณ	ไม่เกิน 168 ล้านบาท	

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะทยอยใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนภายในระยะเวลา 18 เดือน นับจากวันที่ได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์การใช้เงินและจำนวนเงินทุนที่จะนำไปใช้ข้างต้นอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ตามความจำเป็นและความเหมาะสมของแผนการดำเนินธุรกิจ แผนการลงทุน แผนการพัฒนาโครงการ และแผนการบริหารสภาพคล่องของบริษัท โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะอยู่ภายใต้กรอบวงเงินที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น และเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ เนื่องจากมีผู้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนไม่ครบตามจำนวนที่เสนอขาย บริษัทจะพิจารณาปรับแผนการใช้เงินให้เหมาะสมกับจำนวนเงินที่ได้รับจริง โดยยังคงใช้เงินภายใต้วัตถุประสงค์ที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น

หมายเหตุ

แผนการใช้เงินดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการเบื้องต้น ซึ่งจัดทำขึ้นจากแผนธุรกิจและข้อมูลที่มีอยู่ ณ วันที่จัดทำสารสนเทศนี้ จำนวนเงินที่ได้รับจริง ระยะเวลาการใช้เงิน และจำนวนการใช้เงินเพิ่มทุนของบริษัทอาจแตกต่างไปจากแผนการใช้เงินที่ระบุไว้ข้างต้น ทั้งนี้ ตามภาวะเศรษฐกิจ สภาพตลาด โอกาสในการลงทุน และความเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ แต่จะยังคงอยู่ภายใต้กรอบวัตถุประสงค์การใช้เงินตามที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น

3. ผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้นเดิมจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

3.1 ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้น (Control Dilution)

1. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น จะไม่มีผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น ผู้ถือหุ้นเดิมจะไม่ได้รับผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายไม่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน บริษัทจะดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายทิ้ง ทำให้จำนวนหุ้นชำระแล้วไม่เปลี่ยนแปลง และไม่เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้น
2. หากภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น ผู้ถือหุ้นเลือกที่จะไม่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิที่ตนมีอยู่เลย โดยผู้ถือหุ้นอื่นใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิที่มีอยู่ และ/หรือจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) จนครบทั้งจำนวน จะมีผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้นบริษัท (Control Dilution) ซึ่งมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$\begin{aligned}
 \text{Control Dilution} &= \frac{\text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน RO}}{(\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด} + \text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน RO})} \\
 &= \frac{840,000,000}{336,000,000 + 840,000,000} \\
 &= \text{ร้อยละ 71.43}
 \end{aligned}$$

3.2 ผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price Dilution)

$$\text{Price Dilution} = \frac{(\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย} - \text{ราคาตลาดหลังการเสนอขาย})}{\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย}}$$

$$= \frac{0.45 - 0.20}{0.45}$$

$$= \text{ร้อยละ 55.56}$$

$$\text{ราคาตลาดหลังการเสนอขาย} = \frac{(\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย} \times \text{จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมด}) + (\text{ราคาเสนอขายหุ้นสามัญ} \\ \text{เพิ่มทุน RO} \times \text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน RO})}{(\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด} + \text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน RO})}$$

$$= \frac{(0.45 \times 336,000,000) + (0.20 \times 840,000,000)}{336,000,000 + 840,000,000}$$

$$= 0.27 \text{ บาท}$$

3.3 ผลกระทบต่อกำไรต่อหุ้น (Earnings per Share Dilution)

Earnings per Share Dilution บริษัทไม่สามารถคำนวณผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (Earnings Per Share Dilution) ได้ เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในปี 2568

4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

4.1 เหตุผลและความจำเป็นของการเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทมีความจำเป็นต้องดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งเป็นทางเลือกในการจัดหาเงินทุนที่เหมาะสมกับสถานการณ์ของบริษัท โดยการเพิ่มทุนดังกล่าวจะช่วยเพิ่มความคล่องตัวและความรวดเร็วในการระดมทุน ทำให้บริษัทสามารถปรับตัวและตอบสนองต่อภาวะตลาดทุน รวมถึงปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การเพิ่มทุนในครั้งนี้จะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัท และเพิ่มความพร้อมในการนำเงินทุนไปใช้รองรับการดำเนินธุรกิจและการขยายการลงทุนเมื่อมีความจำเป็นที่เหมาะสมและทันทั่วทั้งที่ ตลอดจนช่วยเสริมสร้างเสถียรภาพและความมั่นคงของฐานะทางการเงินของบริษัทในระยะยาว ซึ่งจะสนับสนุนศักยภาพในการดำเนินธุรกิจสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในอนาคต รวมถึงใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการชำระคืนหนี้ของบริษัทตามความเหมาะสม

โดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ตามรายละเอียดที่กล่าวมาในข้อ 2. ข้างต้น

4.2 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินเพิ่มทุน

บริษัทคาดว่าจะดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้รับการจองจากการเพิ่มทุนดังกล่าว ไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ตามรายละเอียดที่กล่าวมาในข้อ 2 ข้างต้น

4.3 ความเหมาะสมผลของการเพิ่มทุน แผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้น และโครงการที่จะดำเนินการ รวมทั้งความเพียงพอของแหล่งเงินทุน

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น โดยสอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจและวัตถุประสงค์ในการใช้เงินตามที่ได้เปิดเผยไว้ ทั้งนี้ เงินที่คาดว่าจะได้รับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะเพียงพอสำหรับการดำเนินการตามแผนการใช้เงินที่กำหนด

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไม่ครอบคลุมงบประมาณทั้งหมดที่จำเป็นต้องใช้ บริษัทมีแผนรองรับโดยคาดว่าจะระดมเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตจะสามารถสนับสนุนการดำเนินงานได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ หากมีความจำเป็น บริษัทอาจพิจารณาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม หรือวิธีการระดมทุนอื่นที่เหมาะสม โดยจะพิจารณาความเหมาะสมของรูปแบบและช่วงเวลาในการระดมทุนโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

4.4 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดต่อการประกอบธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า การเพิ่มทุนในครั้งนี้จะทำให้บริษัทสามารถนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ตามรายละเอียดข้างต้นได้ ซึ่งจะเป็นผลดีต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทในการเสริมสร้างโครงสร้างทางการเงินให้มั่นคงยิ่งขึ้น นอกจากนี้ เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจะช่วยให้บริษัทมีแหล่งเงินทุนรองรับการดำเนินธุรกิจทั้งในปัจจุบันและในอนาคต อันจะสนับสนุนการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าการเพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นประโยชน์ต่อบริษัท และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของบริษัท ตลอดจนฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทแต่อย่างใด

5. คำรับรองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้แล้ว ในกรณีที่กรรมการของบริษัทไม่ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุน หากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัทได้ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และหากการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นเหตุให้กรรมการหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทได้ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในรายงานฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

-ลงนาม-

นายวรุฒม์ เตมีย์

กรรมการ และเลขานุการบริษัท

แบบรายงานการเพิ่มทุน
บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
วันที่ 6 สิงหาคม 2569

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอรายงานมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2569 เมื่อ 6 สิงหาคม 2569 ระหว่างเวลา 15.00 น. เกี่ยวกับการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 840,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 336,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,176,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่แต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) โดยเป็นการเพิ่มทุนในลักษณะดังนี้

การเพิ่มทุน	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
☒ แบบกำหนดวัตถุประสงค์ ในการใช้เงินทุน	หุ้นสามัญ	ไม่เกิน 840,000,000 หุ้น	1.00	840,000,000 บาท
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-
☐ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หุ้นสามัญ	-	-	-
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-

2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

2.1 แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จอชื้อ และชำระเงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือ หุ้น (Rights Offering)	ไม่เกิน 840,000,000 หุ้น	1 : 2.5	0.2	5 ตุลาคม 2569 – 9 ตุลาคม 2569	โปรดพิจารณา หมายเหตุ ด้านล่าง

หมายเหตุ ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 8/2569 ของบริษัท เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 14 กันยายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 840,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 336,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,176,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ไม่ว่าในครั้งเดียวหรือหลายคราว ในอัตราส่วนการจัดสรรที่ 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 2.5 หุ้นสามัญเพิ่มทุน (โดยหากมีเศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ให้ปัดทิ้ง) โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.2 บาท

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสะสมปรากฏในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการประจำปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทแล้ว และงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทแล้ว บริษัทจึงอาจกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทได้ โดยบริษัทจะต้องปฏิบัติตามมาตรา 52 ของ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชน กำหนดว่า บริษัทซึ่งได้ดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

ในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมในครั้งนี้ จะเป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายถืออยู่ โดยในกรณีที่พิเศษของหุ้นจากการคำนวณ ให้พิเศษของหุ้นดังกล่าวทั้ง และผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ (Oversubscription) โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในรอบแรก บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสัดส่วนการถือหุ้นของตนในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับจัดสรรตามสิทธิ โดยในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทจะดำเนินการจัดสรรหุ้นที่เหลือจนกระทั่งไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรอีก หรือจนกว่าจะไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวอีกต่อไป โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (ก) ในกรณีที่หุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในรอบแรกมากกว่าหรือเท่ากับหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้น บริษัทจะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิ
- (ข) ในกรณีที่หุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในรอบแรกน้อยกว่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้น บริษัทจะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - (1) จัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายโดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรร ในกรณีที่พิเศษของหุ้นให้พิเศษของหุ้นนั้นทั้ง ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว
 - (2) ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือหลังจากการจัดสรรตามข้อ (ข) (1) ให้ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายและยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้นคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือจะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรร ในกรณีที่พิเศษของหุ้นให้พิเศษของหุ้นนั้นทั้ง โดยจำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อนี้ จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ไม่ว่ากรณีใดจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว) ถือหุ้นของบริษัทในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”) (เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวได้รับยกเว้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 12/2554) หรือ

(ข) ในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท

ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในการออกเสนอขายครั้งแรก บริษัทอาจพิจารณาดำเนินการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและวันจองซื้อใหม่ เพื่อเสนอขายหุ้นที่เหลือนั้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นอีกในการเสนอขายครั้งต่อไป (ไม่ว่าจะคราวเดียวหรือหลายคราว) หรือบริษัทอาจพิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจากการเสนอขายต่อไป

อนึ่ง ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 21 กันยายน 2569 และกำหนดวันจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทในช่วงระหว่างวันที่ 5 ตุลาคม 2569 – 9 ตุลาคม 2569 (รวมทั้งสิ้น 5 วันทำการ) อย่างไรก็ดี สิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนยังไม่มีคําแน่นอน เนื่องจากต้องรอการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 พิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลอื่นใดซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้ที่มีอำนาจพิจารณา กำหนด แก้ไขเพิ่มเติม และเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว และมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควร อันเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) กำหนดรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering)

(ข) กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียวทั้งจำนวน หรือหลายคราว อัตราส่วนการเสนอขาย วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) (Record Date) การกำหนดวัน เวลา จองซื้อและชำระราคา ระยะเวลาการเสนอขาย ราคาเสนอขาย วิธีการชำระราคา รายละเอียดในการจัดสรรและการเสนอขายอื่น

(ค) ลงนามในแบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว หรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการติดต่อ การให้ข้อมูล และการยื่นเอกสารต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) บริษัท ศูนย์รับฝาก

หลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และ

- (ง) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในทุกกรณี เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 การดำเนินการของบริษัทกรณีที่มีเศษของหุ้น

ในกรณีที่มีเศษของหุ้นที่เกิดจากการจัดสรรหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนซึ่งถืออยู่แต่ละราย ให้ปิดเศษของหุ้นดังกล่าวทิ้ง

2.2 แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

-ไม่มี-

3. กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 14 กันยายน 2569 เวลา 10.30 น. ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัล ชั้น 14 ห้อง แกรนด์ พาโนรามา เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในวันที่ 20 สิงหาคม 2569 (Record Date)

4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต (ถ้ามี)

1. บริษัทจะต้องจดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียน การเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
2. บริษัทจะต้องขออนุมัติต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณารับหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน

ในการออกและเสนอหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในครั้งนี้ บริษัทมีวัตถุประสงค์และแผนการใช้จ่ายเงินดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้จ่ายเงิน	จำนวนเงินทุนที่จะนำไปใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาการใช้จ่ายเงิน
1. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย รวมทั้งเพื่อรองรับการดำเนินงานปกติในธุรกิจหลัก ธุรกิจเกี่ยวเนื่อง รวมถึงการต่อยอดและขยายธุรกิจของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในธุรกิจของบริษัท	ไม่เกิน 68 ล้านบาท	ภายในระยะเวลา 18 เดือน นับจากวันที่ได้รับเงินเพิ่มทุน
2. เพื่อใช้ชำระคืนหนี้ของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย	ไม่เกิน 100 ล้านบาท	ภายในระยะเวลา 18 เดือน นับจากวันที่ได้รับเงินเพิ่มทุน
รวมประมาณ	ไม่เกิน 168 ล้านบาท	

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะทยอยใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนภายในระยะเวลา 18 เดือน นับจากวันที่ได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์การใช้เงินและจำนวนเงินทุนที่จะนำไปใช้ข้างต้นอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ตามความจำเป็นและความเหมาะสมของแผนการดำเนินธุรกิจ แผนการลงทุน แผนการพัฒนาโครงการ และแผนการบริหารสภาพคล่องของบริษัท โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะอยู่ภายใต้กรอบวงเงินที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น และเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ เนื่องจากมีผู้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนไม่ครบตามจำนวนที่เสนอขาย บริษัทจะพิจารณาปรับแผนการใช้เงินให้เหมาะสมกับจำนวนเงินที่ได้รับจริง โดยยังคงใช้เงินภายใต้วัตถุประสงค์ที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น

หมายเหตุ

แผนการใช้เงินดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการเบื้องต้น ซึ่งจัดทำขึ้นจากแผนธุรกิจและข้อมูลที่มีอยู่ ณ วันที่จัดทำสารสนเทศนี้ จำนวนเงินที่ได้รับจริง ระยะเวลาการใช้เงิน และจำนวนการใช้เงินเพิ่มทุนของบริษัทอาจแตกต่างไปจากแผนการใช้เงินที่ระบุไว้ข้างต้น ทั้งนี้ ตามภาวะเศรษฐกิจ สภาพตลาด โอกาสในการลงทุน และความเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ แต่จะยังคงอยู่ภายใต้กรอบวัตถุประสงค์การใช้เงินตามที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น

6. ประโยชน์ที่บริษัทจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

1. บริษัทจะมีสภาพคล่องทางการเงินเพิ่มขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน ซึ่งจะนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ ทำให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนที่เพียงพอ รองรับการค้าดำเนินงานตามแผนธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งยังช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งและเสถียรภาพทางการเงินของบริษัทในภาพรวม
2. การเพิ่มทุนในครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทมีความพร้อมในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น และเสริมศักยภาพในการประกอบธุรกิจ อันจะสนับสนุนให้บริษัทสามารถสร้างฐานรายได้ที่มั่นคงและยั่งยืน ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนเพิ่มความสามารถในการสร้างผลกำไร และก่อให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว
3. เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจะช่วยเสริมความสามารถของบริษัทในการปฏิบัติตามข้อผูกพันทางการเงินต่าง ๆ อาทิ การชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยจากภาระหนี้ที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจตามปกติ ส่งผลให้ฐานะทางการเงินของบริษัทมีความมั่นคงมากยิ่งขึ้น และสนับสนุนการเติบโตของผลการดำเนินงานในอนาคตอย่างต่อเนื่อง

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

1. นโยบายเงินปันผล
บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมหลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทและตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม การจ่ายปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน การขยายธุรกิจของบริษัท รวมทั้งความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต โดยต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโดยปกติของบริษัท
2. เงินที่บริษัทได้รับจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้แก่โครงสร้างทางการเงินของบริษัท ซึ่งจะช่วยสนับสนุนศักยภาพในการดำเนินงานและการเติบโตของบริษัทในอนาคต ทั้งนี้ หากบริษัทมีผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่ดีและเป็นไปตามเป้าหมาย ผู้ถือหุ้นจะมีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปแบบปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

โปรดพิจารณาเงื่อนไขและรายละเอียดเพิ่มเติมในสารสนเทศเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ของ บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 5**

9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
1.	ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2569	6 สิงหาคม 2569
2.	กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่สิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 (Record Date)	20 สิงหาคม 2569
3.	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569	14 กันยายน 2569
4.	จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ กับกระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติ
5.	กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่สิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) (Record Date)	21 กันยายน 2569
6.	ระยะเวลาการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน	5 ต.ค. 69 – 9 ต.ค. 69
7.	จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน
8.	นำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ภายใน 30 วัน หลังจากวันที่บริษัทออกหุ้นสามัญ

หมายเหตุ: กำหนดการข้างต้นอาจเปลี่ยนแปลงได้

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ



Thitima T.
(นางสาวฐิติมา ถิรกิจพงศ์)
กรรมการ

[Signature]
(นายวรุฒม์ เตมีย์)
กรรมการ

ประวัติกรรมการอิสระ ผู้รับมอบฉันทะ

ชื่อ : นายพชร ยุติธรรมดำรง

อายุ : 79 ปี

สัญชาติ : ไทย

ที่อยู่ : 19/52 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร

วุฒิการศึกษา

- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- นิติศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา

การอบรมหลักสูตรกรรมการ : วิทยาลัยการทัพเรือ รุ่น 21 (พ.ศ.2531-2532)

ตำแหน่งงานปัจจุบัน (ในบริษัทฯ): - ประธานคณะกรรมการ / กรรมการอิสระ
บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ตำแหน่งงานอื่นในปัจจุบัน: - ไม่มี -

ประเภทกรรมการ : กรรมการอิสระ

จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ : 11 ปี 2 เดือน (ได้รับการแต่งตั้ง เมื่อวันที่ 9 ก.ค. 2558 – ปัจจุบัน)

การถือหุ้นในบริษัท : -ไม่มี-

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา - ไม่มี -

การมี/ไม่มี ส่วนได้เสียในทุกวาระที่เสนอในการประชุม EGM ครั้งนี้ -ไม่มี-



ประวัติกรรมการอิสระ ผู้รับมอบฉันทะ



ชื่อ	: นางกิติมา ปวเรศกุล
อายุ	: 60 ปี
สัญชาติ	: ไทย
ที่อยู่	: 82/549 ซ.ซิเมนต์ไทย แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	: - บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต เอกการเงินและธนาคาร มหาวิทยาลัยสยาม - บัญชีบัณฑิต เอกบัญชีการเงิน มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
การอบรมหลักสูตรกรรมการ	: - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 160/2019 - หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) รุ่น 22/2551 - หลักสูตร Public Director Certification Program จาก Public Director Institute
ตำแหน่งงานปัจจุบัน (ในบริษัทฯ)	: กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ตำแหน่งงานอื่นในปัจจุบัน	-ไม่มี-
ประเภทกรรมการ	: กรรมการอิสระ
จำนวนปีที่เป็นการกรรมการ	: 4 ปี 10 เดือน (ได้รับการแต่งตั้ง เมื่อวันที่ 11 พ.ย. 64 – ปัจจุบัน)
การถือหุ้นในบริษัท	: 0.03%
ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา	- ไม่มี -
การมี/ไม่มี ส่วนได้เสียในทุกวาระที่เสนอในการประชุม EGM ครั้งนี้	-ไม่มี-

คำชี้แจงวิธีการมอบฉันทะ ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

วันจันทร์ที่ 14 กันยายน 2569

การมอบฉันทะ

บริษัทได้จัดส่งแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเองสามารถพิจารณาได้ว่าจะมอบฉันทะให้บุคคลอื่นหรือจะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่บริษัทได้แนบประวัติมาพร้อมนี้ ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นแทน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการมอบฉันทะแบบทั่วไป สามารถเลือกใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. ได้ หรือในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น สามารถเลือกใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ได้ ตามที่บริษัทฯ ได้ จัดส่งเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

1. การมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะ

- ผู้มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
- ผู้มอบฉันทะโปรดกรอรายละเอียดในหนังสือมอบฉันทะ และลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะให้ถูกต้องครบถ้วน
- ผู้รับมอบฉันทะต้องนำหนังสือมอบฉันทะไปยื่นต่อเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ณ สถานที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะจะเข้าประชุม

2. การมอบฉันทะให้กรรมการอิสระบริษัทเป็นผู้รับมอบฉันทะ

- ผู้มอบฉันทะโปรดระบุชื่อและรายละเอียดของกรรมการอิสระ เป็นผู้รับมอบฉันทะ ตามรายละเอียดดังนี้
 - (1) นายพชร ยุติธรรมดำรง อายุ 79 ปี กรรมการอิสระ
บ้านเลขที่ 19/52 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร
 - (2) นางกิติมา ปวเรศกุล อายุ 60 ปี กรรมการอิสระ
บ้านเลขที่ 82/549 ซ.ซิเมนต์ไทย แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
- ผู้มอบฉันทะโปรดกรอรายละเอียดในหนังสือมอบฉันทะและลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะ พร้อมลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องของสำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้น
- ส่งเอกสารมาทางไปรษณีย์ มายังเลขานุการบริษัท บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่ 338 อาคารปรีชาคอมเพล็กซ์ ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ก่อนวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อบริษัทฯ จะได้ดำเนินการตามความประสงค์ของท่านต่อไป

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก.
Proxy Form A

อากรแสตมป์
20 บาท
Duty Stamp
of THB20

เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น _____
Shareholder registration number

เขียนที่ _____
Written at
วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า _____ สัญชาติ _____ อายุ _____ ปี อยู่บ้านเลขที่ _____
I/We _____ Nationality _____ Age _____ years, residing/located at
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____
Road _____ Sub-district _____ District
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Province _____ Postal code

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัท")
Being a shareholder of Preecha Group Public Company Limited (the "Company")
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง ดังนี้
Holding the total number of _____ shares, having the right to vote equal to _____ votes as follows:
☐ หุ้นสามัญ _____ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Ordinary share _____ shares, having the right to vote equal to _____ votes
☐ หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Preferred share _____ shares, having the right to vote equal to _____ votes

(3) ขอมอบฉันทะให้ (กรุณาเลือกข้อใดข้อหนึ่ง)
Hereby appoint (Please choose one option)

กรณีเลือกข้อ 1. ให้ทำเครื่องหมาย ☒
และระบุรายละเอียดของผู้รับมอบฉันทะ
If choosing No. 1, please mark ☒
and provide details of the proxies.

☐ 1. ชื่อ _____ อายุ _____ ปี บ้านเลขที่ _____
Name _____ age _____ years, residing at _____
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____
Road _____ Sub-district _____ District
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Province _____ Postal code

หรือ / OR

ชื่อ _____ อายุ _____ ปี บ้านเลขที่ _____
Name _____ age _____ years, residing at _____
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____
Road _____ Sub-district _____ District
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Province _____ Postal code

กรณีเลือกมอบอำนาจให้กรรมการอิสระ
ให้ทำเครื่องหมาย ☒ ที่ข้อ 2.
If choosing the independent director,
please mark ☒ on No. 2.

☐ 2. กรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้
The following independent directors of the Company:
☐ นายพชร ยุติธรรมดำรง / Mr. Pachara Yutidhamdamrong หรือ / OR
☐ นางกิตติมา ปาวเรศกุล / Mrs. Kitima Pavareskul หรือ / OR

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการอิสระท่านอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะแทน
(ข้อมูลของกรรมการอิสระปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7)

In the case the independent director who is appointed as the proxy is unable to attend the meeting, one of the other independent directors shall be appointed as the proxy in replacement. (Details of Independent Directors are set out in **Enclosure 7**)

คนหนึ่งคนใดเพียงผู้เดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในวันที่ 14 กันยายน 2569 เวลา 10.30 น. ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรอล ชั้น 14 ห้อง แกรนด์ พาโนรามา เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

Anyone of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/2026 of Preecha Group Public Company Limited on September 14, 2026 at 10.30 a.m. at the Grand Panorama Room, 14th Floor, The Emerald Hotel, No. 99/1 Ratchadaphisek Road, Din Daeng Sub-district, Din Daeng District, Bangkok 10400, or any adjournment at any date, time and place thereof.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำให้ไปในการประชุมนั้น ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำให้เองทุกประการ

Any acts performed by the proxy at this meeting shall be deemed as having been performed by myself/ourselves in all respects.

ลงนาม/Signed _____ ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(_____)
ลงนาม/Signed _____ ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(_____)

หมายเหตุ: ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

Remark: The shareholder appointing a proxy must appoint only one proxy to attend and vote at the meeting and shall not split the number of shares to several proxies for splitting votes.

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

Proxy Form B

อากรแสตมป์
20 บาท
Duty Stamp
of THB20

เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น _____
Shareholder registration number

เขียนที่ _____
Written at

วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า _____ สัญชาติ _____ อายุ _____ ปี อยู่บ้านเลขที่ _____
I/We _____ Nationality _____ Age _____ years, residing/located at _____
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____
Road _____ Sub-district _____ District _____
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Province _____ Postal code _____

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
Being a shareholder of Preecha Group Public Company Limited (the “Company”)
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง ดังนี้
Holding the total number of _____ shares, having the right to vote equal to _____ votes as follows:
☐ หุ้นสามัญ _____ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Ordinary share _____ shares, having the right to vote equal to _____ votes
☐ หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Preferred share _____ shares, having the right to vote equal to _____ votes

(3) ขอมอบฉันทะให้ (กรุณาเลือกข้อใดข้อหนึ่ง)
Hereby appoint (Please choose one option)

กรณีเลือกข้อ 1. ให้ทำเครื่องหมาย ☒
และระบุรายละเอียดของผู้รับมอบฉันทะ
If choosing No. 1, please mark ☒
and provide details of the proxies.

☐ 1. ชื่อ _____ อายุ _____ ปี บ้านเลขที่ _____
Name _____ age _____ years, residing at _____
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____
Road _____ Sub-district _____ District _____
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Province _____ Postal code _____
หรือ / OR
ชื่อ _____ อายุ _____ ปี บ้านเลขที่ _____
Name _____ age _____ years, residing at _____
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____
Road _____ Sub-district _____ District _____
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Province _____ Postal code _____

กรณีเลือกมอบอำนาจให้กรรมการอิสระ
ให้ทำเครื่องหมาย ☒ ที่ข้อ 2.
If choosing the independent director,
please mark ☒ on No. 2.

☐ 2. กรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้
The following independent directors of the Company:
☐ นายพชร ยุติธรรมดำรง / Mr. Pachara Yutidhamdamrong หรือ / OR
☐ นางกิติมา ปวเรศกุล / Mrs. Kitima Pavareskul หรือ / OR

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการอิสระท่านอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะแทน
(ข้อมูลของกรรมการอิสระปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 7)

In the case the independent director who is appointed as the proxy is unable to attend the meeting, one of the other independent directors shall be appointed as the proxy in replacement. (Details of Independent Directors are set out in Enclosure 7)

คนหนึ่งคนใดเพียงผู้เดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในวันจันทร์ที่ 14 กันยายน 2569 เวลา 10.30 น. ณ โรงแรมดิเอมเมอร์ลิล ชั้น 14 ห้องแกรนด์ พาโนรามา เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

Anyone of them is my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/2026 of Preecha Group Public Company Limited on September 14, 2026 at 10.30 a.m. at the Grand Panorama Room, 14th Floor, The Emerald Hotel, No. 99/1 Ratchadaphisek Road, Din Daeng Sub-district, Din Daeng District, Bangkok 10400, or any other date, time, and meeting venue which the meeting may be held.

- (4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้ ดังนี้
I/We hereby authorize the proxy to attend and vote on my/our behalf at this meeting as follows:

- วาระที่ 1** **พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569**
- Agenda Item 1** **To consider and certify the minutes of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders**
- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |
- วาระที่ 2** **พิจารณาอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกัน กรณีเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลเกี่ยวโยงกัน**
- Agenda Item 2** **To consider and approve the Related Party Transaction in relation to the acquisition of land from a related party**
- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |
- วาระที่ 3** **พิจารณาอนุมัติการโอนทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 13,287,118.97 บาท และนำส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 88,750,822.16 บาท มาชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัท ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สำหรับระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 253,826,261.28 บาท**
- Agenda Item 3** **To consider and approve the transfer the statutory reserve of THB 13,287,118.97 and the share premium in the amount of THB 88,750,822.16 to compensate for the accumulated losses of the Company in accordance with the Company's financial statements for the accounting period ended 30 June 2026, which amounted to THB 253,826,261.28**
- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |
- วาระที่ 4** **พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 840,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 336,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,176,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท**
- Agenda Item 4** **To consider and approve the increase of the registered capital of the Company in the amount of THB 840,000,000 from the original registered capital of THB 336,000,000 to the registered capital of THB 1,176,000,000 by issuing new ordinary 840,000,000 shares at a par value of THB 1.00 and approve the amendment of Clause 4 of the Company's Memorandum of Association to reflect the increase of the Company's registered capital**
- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท ในอัตราส่วนการจัดสรรที่ 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 2.5 หุ้นสามัญเพิ่มทุน (โดยหากมีเศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ให้ปัดทิ้ง) โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.2 บาท

Agenda Item 5 To consider and approve the allocation of not exceeding 840,000,000 newly issued ordinary shares of the Company, at a par value of THB 1.00 per share, to be offered to the existing shareholders of the Company in proportion to their respective shareholdings (Rights Offering) at the allocation ratio of 1 existing ordinary share to 2.5 newly issued ordinary shares. Offering price: THB 0.20 per share.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย

Approve

☐ ไม่เห็นด้วย

Disapprove

☐ งดออกเสียง

Abstain

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda Item 6 To consider other businesses (if any)

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย

Approve

☐ ไม่เห็นด้วย

Disapprove

☐ งดออกเสียง

Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

Voting of proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not signify my/our voting as a shareholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting intention in any agenda or such intention is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any acts performed by the proxy in this meeting except in case the proxy has not voted as I/we specified in the Proxy Form shall be deemed to be the actions performed by myself/ourselves.

ลงนาม/Signed _____ ผู้มอบฉันทะ/Grantor
()

ลงนาม/Signed _____ ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
()

หมายเหตุ :

Remarks :

1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The shareholder appointing a proxy must appoint only one proxy to attend and vote at the meeting and shall not split the number of shares to several proxies for splitting votes.

2. ในกรณีที่วาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. ตามแนบ In case there are additional agenda apart from those specified above brought into consideration in this meeting, the Grantor may use the Allonge of the Proxy Form B. as attached.

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

Attachment to Proxy Form B

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน) ในวันจันทร์ที่ 14 กันยายน 2569 เวลา 10.30 น. ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัล ชั้น 14 ห้อง แกรนด์ พาโนราม่า เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

The appointment of proxy by a shareholder of **Preecha Group Public Company Limited** for the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/2025 of Preecha Group Public Company Limited on September 14, 2026 at 10.30 a.m. at the Grand Panorama Room, 14th Floor, The Emerald Hotel, No. 99/1 Ratchadaphisek Road, Din Daeng Sub-district, Din Daeng District, Bangkok 10400 or any other date, time, and meeting venue which the meeting may be held.

☐ ระเบียบวาระที่ _____ เรื่อง _____

Agenda item Re:

- ☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects
- ☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

☐ ระเบียบวาระที่ _____ เรื่อง _____

Agenda item Re:

- ☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects
- ☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

☐ ระเบียบวาระที่ _____ เรื่อง _____

Agenda item Re:

- ☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects
- ☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

☐ ระเบียบวาระที่ _____ เรื่อง _____

Agenda item Re:

- ☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects
- ☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า รายการในใบประจำต่อหนังสือมอบฉันทะถูกต้องบริบูรณ์และเป็นความจริงทุกประการ

I hereby certify that all information contained in the attachment to the Proxy Form is complete, accurate, and true in all respects.

ลงนาม/Signed _____	ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(_____)	
ลงนาม/Signed _____	ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(_____)	

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ค.
(สำหรับผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นเท่านั้น)

Proxy Form C.

(For foreign shareholders who have appointed a custodian in Thailand as the depository and trustee only)

อากรแสตมป์
20 บาท
Duty Stamp
of THB20

เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น _____
Shareholder registration number

เขียนที่ _____
Written at
วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า _____
I/We
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ _____ ถนน _____ ตำบล/แขวง _____
Office locating at Road Sub-district
อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
District Province Postal code
ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (Custodian) ให้กับ (ชื่อผู้ถือหุ้น) _____

As a custodian for (shareholder's name)

ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

Being a shareholder of **Preecha Group Public Company Limited (the “Company”)**

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หุ้น	และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง ดังนี้
Holding the total number of _____ shares,	having the right to vote equal to _____ votes as follows:
☐ หุ้นสามัญ _____ หุ้น	ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Ordinary share _____ shares,	having the right to vote equal to _____ votes
☐ หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น	ออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Preferred share _____ shares,	having the right to vote equal to _____ votes

(2) ขอมอบฉันทะให้ (กรุณาเลือกข้อใดข้อหนึ่ง)
Hereby appoint (Please choose one option)

กรณีเลือกข้อ 1. ให้ทำเครื่องหมาย ☒
และระบุรายละเอียดของผู้รับมอบฉันทะ
If choosing No. 1, please mark ☒
and provide details of the proxies.

☐ 1. ชื่อ _____ อายุ _____ ปี บ้านเลขที่ _____
Name age years, residing at
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____
Road Sub-district District
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Province Postal code

หรือ / OR

ชื่อ _____ อายุ _____ ปี บ้านเลขที่ _____
Name age years, residing at
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____
Road Sub-district District
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____
Province Postal code

กรณีเลือกมอบอำนาจให้กรรมการอิสระ
ให้ทำเครื่องหมาย ☒ ที่ข้อ 2.
If choosing the independent director,
please mark ☒ on No. 2.

☐ 2. กรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้
The following independent directors of the Company:
☐ นายพชร ยุติธรรมดำรง / Mr. Pachara Yutidhamdamrong หรือ / OR
☐ นางกิติมา ปาเวศกุล / Mrs. Kitima Pavareskul หรือ / OR

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการอิสระท่านอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะแทน
(ข้อมูลของกรรมการอิสระปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 7)

In the case the independent director who is appointed as the proxy is unable to attend the meeting, one of other independent directors shall be appointed as the proxy in replacement. (Details of Independent Directors are set out in Enclosure 7)

คนหนึ่งคนใดเพียงผู้เดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้า เพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในวันจันทร์ที่ 14 กันยายน 2569 เวลา 10.30 น. ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัล ชั้น 14 ห้องแกรนด์ พาโนรามา เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

Anyone of them is my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/2026 of Preecha Group Public Company Limited on September 14, 2026 at 10.30 a.m. at the Grand Panorama Room, 14th Floor, The Emerald Hotel, No. 99/1 Ratchadaphisek Road, Din Daeng Sub-district, Din Daeng District, Bangkok 10400, or any other date, time and meeting venue which the meeting may be held.

- (3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to attend and vote on my/our behalf at this meeting as follows:

- ☐ มอบฉันทะตามจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้
To grant the total number of shares holding and having the right to vote
- ☐ มอบฉันทะบางส่วน คือ ☐ หุ้นสามัญ _____ หุ้น และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ _____ เสียง
To grant partial of ordinary share shares, having the right to vote equal to votes
- ☐ หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ _____ เสียง
preferred share shares, having the right to vote equal to votes
- รวมสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมด _____ เสียง
Total amount of voting rights votes

- (4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

At this meeting, I/we hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf as follows:

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569

Agenda Item 1 To consider and certify the minutes of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- ☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกัน กรณีเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลเกี่ยวโยงกัน

Agenda Item 2 To consider and approve the Related Party Transaction in relation to the acquisition of land from a related party

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- ☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการโอนทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 13,287,118.97 บาท และนำส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 88,750,822.16 บาท มาชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัท ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สำหรับระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 253,826,261.28 บาท

Agenda Item 3 To consider and approve the transfer the statutory reserve of THB 13,287,118.97 and the share premium in the amount of THB 88,750,822.16 to compensate for the accumulated losses of the Company in accordance with the Company's financial statements for the accounting period ended 30 June 2026, which amounted to THB 253,826,261.28

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- ☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ 4 พิจารณานำมติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 840,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 336,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,176,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และพิจารณานำมติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท

Agenda Item 4 To consider and approve the increase of the registered capital of the Company in the amount of THB 840,000,000 from the original registered capital of THB 336,000,000 to the registered capital of THB 1,176,000,000 by issuing new ordinary 840,000,000 shares at a par value of THB 1.00 and approve the amendment of Clause 4 of the Company's Memorandum of Association to reflect the increase of the Company's registered capital

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 5 พิจารณานำมติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน ไม่เกิน 840,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท ในอัตราส่วนการจัดสรรที่ 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 2.5 หุ้นสามัญเพิ่มทุน (โดยหากมี เศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ให้ปัดทิ้ง) โดยกำหนดราคาเสนอขายหุ้นละ 0.2 บาท

Agenda Item 5 To consider and approve the allocation of not exceeding 840,000,000 newly issued ordinary shares of the Company, at a par value of THB 1.00 per share, to be offered to the existing shareholders of the Company in proportion to their respective shareholdings (Rights Offering) at the allocation ratio of 1 existing ordinary share to 2.5 newly issued ordinary shares. Offering price: THB 0.20 per share.

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda Item 6 To consider other businesses (if any)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่า การลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

Voting of proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not signify my/our voting as a shareholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้รับความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting intention in any agenda or such intention is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any acts performed by the proxy in this meeting except in case the proxy has not voted as I/we specified in the Proxy Form shall be deemed to be the actions performed by myself/ourselves.

ลงนาม/Signed _____ ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(_____)

ลงนาม/Signed _____ ผู้มอบฉันทะ/Proxy
(_____)

ลงนาม/Signed _____ ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(_____)

ลงนาม/Signed _____ ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(_____)

หมายเหตุ :

Remarks :

- หนังสือมอบฉันทะ แบบ ค. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งคัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้ฝากและดูแลหุ้นเท่านั้น
Only foreign shareholders whose names appear in the registration book and have appointed a Custodian in Thailand can use the Proxy Form C.
- หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ
Evidence to be enclosed with this Proxy Form are:
 - หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
Power of Attorney from the shareholder authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on behalf of the shareholder
 - หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)
Letter of certification to certify that a person executing the Proxy Form has a permission to act as a Custodian
- ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
The shareholder appointing a proxy must appoint only one proxy to attend and vote at the meeting and shall not split the number of shares to several proxies for splitting votes.
- ในกรณีที่มิวาร์ที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ค. ตามแนบ
In case there are additional agenda apart from those specified above brought into consideration in this meeting, the Grantor may use the Allonge of the Proxy Form C. as attached.

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ค.

(สำหรับผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นเท่านั้น)

Attachment to Proxy Form C.

(For foreign shareholders who have appointed a custodian in Thailand as the depository and trustee only)

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน) ในวันจันทร์ที่ 14 กันยายน 2569 เวลา 10.30 น. ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัล ชั้น 14 ห้อง แกรนด์ พาโนรามา เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

The appointment of proxy by a shareholder of **Preecha Group Public Company Limited for the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 1/2025 of Preecha Group Public Company Limited on September 14, 2026 at 10.30 a.m. at the Grand Panorama Room, 14th Floor, The Emerald Hotel, No. 99/1 Ratchadaphisek Road, Din Daeng Sub-district, Din Daeng District, Bangkok 10400**, or any other date, time, and meeting venue which the meeting may be held.

☐ ระเบียบวาระที่ _____ เรื่อง _____
 Agenda item Re:

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
 To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย _____ เสียง	☐ ไม่เห็นด้วย _____ เสียง	☐ งดออกเสียง _____ เสียง
Approve votes	Disapprove votes	Abstain votes

☐ ระเบียบวาระที่ _____ เรื่อง _____
 Agenda item Re:

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
 To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย _____ เสียง	☐ ไม่เห็นด้วย _____ เสียง	☐ งดออกเสียง _____ เสียง
Approve votes	Disapprove votes	Abstain votes

☐ ระเบียบวาระที่ _____ เรื่อง _____
 Agenda item Re:

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
 To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย _____ เสียง	☐ ไม่เห็นด้วย _____ เสียง	☐ งดออกเสียง _____ เสียง
Approve votes	Disapprove votes	Abstain votes

☐ ระเบียบวาระที่ _____ เรื่อง _____
 Agenda item Re:

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
 To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
 To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

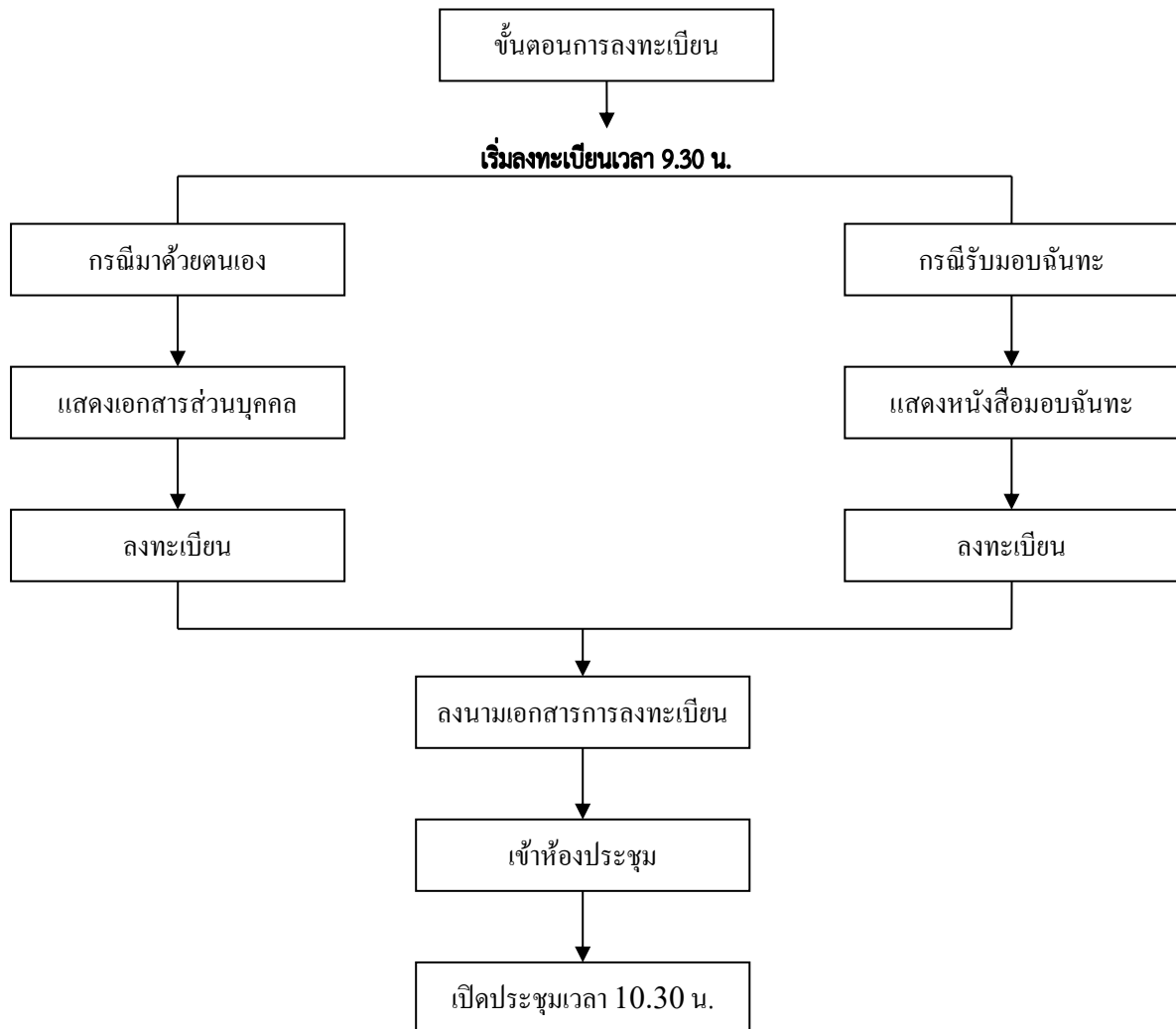
☐ เห็นด้วย _____ เสียง	☐ ไม่เห็นด้วย _____ เสียง	☐ งดออกเสียง _____ เสียง
Approve votes	Disapprove votes	Abstain votes

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า รายการในใบประจำต่อหนังสือมอบฉันทะถูกต้องบริบูรณ์และเป็นความจริงทุกประการ

I hereby certify that all information contained in the attachment to the Proxy Form is complete, accurate, and true in all respects.

ลงนาม/Signed _____ ผู้มอบฉันทะ/Grantor
 ()
 ลงนาม/Signed _____ ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
 ()

ขั้นตอนการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น



การลงทะเบียนเข้าประชุม

บริษัทจะเริ่มเปิดรับลงทะเบียน ตั้งแต่เวลา 9.30 น. เป็นต้นไป ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัล ชั้น 14 ห้องแกรนด์ พาโนรามา เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ตามแผนที่แนบ

การออกคะแนนเสียง

สำหรับการออกคะแนนเสียงนั้น ผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่และหุ้นที่ได้รับมอบฉันทะ โดยถือว่า 1 หุ้น เท่ากับ 1 เสียง หรือผู้ถือหุ้นจะมอบฉันทะแต่เพียงบางส่วนน้อยกว่าจำนวนที่ตนถือไว้ก็ได้

เอกสารและหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องแสดงก่อนเข้าร่วมประชุม

เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นของ บริษัท ปรีชา กรู๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นไปด้วยความโปร่งใส ชอบธรรม ตามนโยบายของ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึง กำหนดการตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องแสดงก่อนเข้าประชุม ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดา

1.1 กรณีผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง:

ผู้ถือหุ้นแสดงเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ที่ยังไม่หมดอายุ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ บัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีต่างชาติ) และหากมีการเปลี่ยนชื่อ-นามสกุล ให้ยื่น หลักฐานประกอบด้วย

1.2 กรณีผู้ถือหุ้นมอบฉันทะเข้าประชุม:

- (1) หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม (สแกน QR Code บนหนังสือเชิญประชุม) ซึ่ง ได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ
- (2) สำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ของผู้ถือหุ้น (ผู้มอบฉันทะ) ตามข้อ 1.1 ซึ่งได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนา ถูกต้องทุกฉบับ
- (3) ผู้รับมอบฉันทะแสดงเอกสารของตนเองที่ส่วนราชการออกให้ตามข้อ 1.1

2. ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคล

2.1 กรณีผู้แทนของผู้ถือหุ้นเข้าประชุมด้วยตนเอง:

- (1) แสดงเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ของผู้แทนเช่นเดียวกับการณบุคคลธรรมดาข้อ 1.1 ข้างต้น
- (2) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้นซึ่งรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้แทนนิติบุคคล และมี ข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนซึ่งเป็นผู้เข้าร่วมประชุมมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น

2.2 กรณีผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม:

- (1) หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุม (สแกน QR Code บนหนังสือเชิญประชุม) ซึ่ง ได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วน และลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ
- (2) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของผู้ถือหุ้นซึ่งรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้แทนนิติบุคคล และมี ข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนนิติบุคคลซึ่งลงนามในหนังสือมอบฉันทะ มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่ง เป็นผู้ถือหุ้น
- (3) ผู้รับมอบฉันทะแสดงเอกสารของตนเองที่ส่วนราชการออกให้ตามข้อ 1.1

3. ผู้ถือหุ้นซึ่งได้มีสัญชาติไทยหรือเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ

ให้เตรียมเอกสารและแสดงเอกสารเช่นเดียวกับข้อ 1. หรือ ข้อ 2. ตามแต่กรณี ทั้งนี้ ภายใต้บังคับ ดังต่อไปนี้

- (ก) หนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลนั้นอาจจะเป็นเอกสารที่ออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่หรือ โดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลนั้นก็ได้ ทั้งนี้ จะต้องมียารละเอียดเกี่ยวกับชื่อนิติบุคคล, ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพัน นิติบุคคลและเงื่อนไข หรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือ, ชื่อที่ตั้งสำนักงานใหญ่
- (ข) เอกสารที่มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษจะต้องจัดทำคำแปลภาษาไทยแนบมาพร้อมด้วยและให้ผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการ) นั้นรับรองความถูกต้องของคำแปล

ข้อบังคับบริษัท ที่เกี่ยวข้องกับวาระต่างๆ ในหนังสือเชิญประชุม

ของ

บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

การออกหุ้น

- ข้อ 4. หุ้นของบริษัทเป็นหุ้นสามัญ มีมูลค่าหุ้นละหนึ่งบาท และเป็นหุ้นที่ต้องชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าหุ้น

บริษัทอาจออกหุ้นบริมสิทธิ หุ้นกู้ หรือหุ้นกู้ซึ่งอาจแปรสภาพเป็นหุ้นสามัญ และหลักทรัพย์อื่นใด ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การชำระค่าหุ้น ผู้จองซื้อหุ้นหรือผู้ซื้อหุ้น จะหักกลบลบหนี้กับบริษัทไม่ได้

บริษัทจะเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้เพียงใดก็ได้ ซึ่งผู้จองหุ้นหรือผู้ซื้อหุ้นจะต้องส่งใช้เงินตามจำนวนที่สูงกว่ามูลค่าหุ้น พร้อมกับเงินค่าหุ้น

หุ้นบริมสิทธิของบริษัท (ถ้ามี) ให้แปรสภาพเป็นหุ้นสามัญได้ โดยให้ผู้ถือหุ้นบริมสิทธิยื่นคำขอแปลงหุ้นต่อบริษัทตามแบบที่บริษัทกำหนด พร้อมให้ส่งมอบใบหุ้นเดิมคืน

การประชุมผู้ถือหุ้น

- ข้อ 32. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากที่กล่าวแล้ว ให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ และคณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ สุดแต่จะเห็นสมควร หรือผู้ถือหุ้นรวมกันนับจำนวนหุ้นได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 25 คน ซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้ให้ชัดเจนในหนังสือดังกล่าวด้วย

คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

- ข้อ 33. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้คณะกรรมการจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่เสนอเพื่อทราบเพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าว และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม และโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันฉบับภาษาไทยที่จัดพิมพ์จำหน่าย ณ ห้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท มีกำหนดเวลาติดต่อกัน 3 วัน และไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุม
- ข้อ 34. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด เมื่อเวลาผ่านล่วงไปแล้วยังถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 35. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นผู้มอบฉันทะ และจะต้องเป็นไปตามที่นายทะเบียนกำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานกรรมการ หรือผู้ที่ประธานกรรมการมอบหมาย ณ สถานที่ประชุม ก่อนที่ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม

ข้อ 36. ประธานกรรมการเป็นประธานของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุม ในกรณีที่ประธานกรรมการหรือรองประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมเลือกผู้ถือหุ้นคนหนึ่งเป็นประธานที่ประชุม

ข้อ 37. มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นนอกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือแต่บางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
 - (ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนเป็นของบริษัท
 - (ค) การทำการแก้ไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัททั้งหมด หรือแต่บางส่วนที่สำคัญ
 - (ง) การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท
 - (จ) การรวมกิจการกับบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
 - (ฉ) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ
 - (ช) การเพิ่มหรือลดทุนของบริษัทหรือการออกหุ้นกู้
 - (ซ) การควบหรือเลิกบริษัท

การเพิ่มทุนและการลดทุน

ข้อ 39. บริษัทอาจเพิ่มทุนของบริษัทได้ด้วยการออกหุ้นใหม่ โดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ข้อ 40. บริษัทอาจจะเสนอขายหุ้นที่เพิ่มขึ้นโดยการออกหุ้นใหม่ทั้งหมดหรือบางส่วนได้ และอาจจะเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นตามส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีอยู่ก่อนแล้ว หรือจะเสนอขายหุ้นต่อประชาชน หรือบุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ โดยเป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

เรื่องอื่นๆ

ข้อ 54. ในกรณีที่บริษัทหรือบริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ตามความหมายที่กำหนดตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้บังคับกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทจดทะเบียนแล้วแต่กรณี ให้บริษัทปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนดไว้ในเรื่องนั้น ๆ ด้วย

แผนที่สถานที่จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569
วันจันทร์ที่ 14 กันยายน 2569



99/1 Ratchadapisek Road, Din Daeng, Bangkok 10400 Thailand
Tel: +66 (0) 2276-4567 Fax: +66 (0) 2276-4555-6
E-mail : info@emeraldhotel.com www.emeraldhotel.com

@The Emerald Hotel

theemeraldhotel

theemerald_bkk

The Emerald Hotel

การเดินทางโดยรถไฟฟ้า

