



## บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

444-444/1 ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทร.02 1036444 แฟกซ์ 02 1032444

วันที่ 7 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการ ครั้งที่ 10/2566 เรื่องการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน  
ในธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท โบทานิกา แกรนด์ อเวนิว จำกัด รวมถึงการเข้าทำรายการ  
ที่เกี่ยวข้องกันในธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง การเพิ่มทุน และการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น  
ครั้งที่ 1/2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกันในธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้น  
สามัญใน BGA และรายการที่เกี่ยวข้องกันในธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง
  2. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)
  3. นโยบายการแบ่งแยกธุรกิจเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท  
ครั้งที่ 10/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันอังคารที่ 7 พฤศจิกายน 2566 โดยมีมติที่สำคัญในเรื่องดังต่อไปนี้

1. ตามที่ บริษัท 39 เอสเตท จำกัด (“39E”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)  
 (“ASW”) ได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท (Tender Offer) (“คำเสนอซื้อหลักทรัพย์”)  
ตั้งแต่วันที่ 25 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 โดยที่ภายหลังการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์  
แล้วเสร็จนั้น 39E ถือหุ้นของบริษัทรวมจำนวน 488,073,718 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 67.61 ของจำนวน  
สิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท

เนื่องด้วย ณ ปัจจุบัน ASW ถือหุ้นใน บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด (“SE”) อยู่ในสัดส่วนร้อยละ  
99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ SE โดยที่ SE ถือหุ้นอยู่ใน บริษัท โบทานิกา แกรนด์ อเวนิว จำกัด  
 (“BGA”) ในสัดส่วนร้อยละ 30 จึงส่งผลให้ ASW เป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมใน BGA ในสัดส่วนร้อยละ 30  
ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ BGA เช่นเดียวกัน

BGA ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในจังหวัดภูเก็ตในแนวราบ และมีการพัฒนา  
โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในลักษณะของวิลล่าหรู (Luxury Villa) เป็นหลักจำนวน 1 โครงการ  
มูลค่าประมาณ 13,000 ล้านบาทภายใต้ชื่อโครงการ โบทานิกา แกรนด์ อเวนิว (Botanica Grand  
Avenue) ซึ่งมีแผนเบื้องต้นในการพิจารณาทั้งสิ้น 148 หลัง โดยที่ ASW ไม่มีอำนาจควบคุมใน BGA



## บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

444-444/1 ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทร.02 1036444 แฟกซ์ 02 1032444

กล่าวคือมีการถือหุ้นเพียงร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ BGA อีกทั้งไม่มีการส่งกรรมการ ตัวแทนที่มีอำนาจลงนามและ ASW ไม่มีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการ ทั้งหมดของ BGA ตลอดจนไม่มีบทบาทในการบริหารธุรกิจ ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงกับผู้ถือหุ้น อีกกลุ่มหนึ่งซึ่งถือหุ้นใน BGA ในสัดส่วนร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ BGA และไม่มี ความเกี่ยวข้องกับ ASW

เนื่องด้วยบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม Low Rise สำหรับอยู่อาศัย เพื่อการพักผ่อนในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจของ BGA และบริษัท ซึ่งมีผู้ถือหุ้นใหญ่ รายเดียวกัน กล่าวคือ ASW เป็นธุรกิจซึ่งอาจแข่งขันกัน ดังนั้น เพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่อาจเกิดขึ้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของ BGA และของบริษัทนั้น SE จะขายหุ้นสามัญ ทั้งหมดที่ถืออยู่ใน BGA ในจำนวน 900,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ BGA (“**หุ้นที่จะซื้อขาย**”) ให้แก่บริษัทโดยบริษัทจะพิจารณาถึงความสมเหตุสมผล การประเมินราคา และเงื่อนไขในการซื้อหุ้นที่จะซื้อขายจาก SE ทั้งนี้ เป็นไปตามแผนการดำเนินการภายหลังการเข้า ครองบังากิจการ ที่เกี่ยวกับการแบ่งแยกธุรกิจ เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งได้มีการ เปิดเผยไว้แล้วในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจึงมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณามติรายการได้มาซึ่งหุ้นที่จะซื้อขาย ในราคาซื้อขายมูลค่ารวมทั้งสิ้น 367,724,980 (สามร้อยหกสิบเจ็ดล้านเจ็ดแสนสองหมื่นสี่พันเก้าร้อยแปดสิบ) บาท จาก SE โดยชำระค่าตอบแทน เป็นเงินสด (“**ธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA**”) อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA จะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นระหว่างบริษัท (ในฐานะผู้ซื้อ) และ SE (ในฐานะผู้ขาย) เสร็จสมบูรณ์แล้วเท่านั้น เว้นแต่จะได้มีการยกเว้น หรือเปลี่ยนแปลง ใดๆ ในส่วนที่เกี่ยวกับเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าว

ในเบื้องต้น บริษัทคาดว่าหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติรายการดังกล่าว และเมื่อเงื่อนไข บังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว ธุรกรรมการเข้าซื้อ หุ้นสามัญใน BGA จะแล้วเสร็จภายในเดือนเมษายน 2567

ทั้งนี้ ธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ 20/25551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการ ที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการ ของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไข



## บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

444-444/1 ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทร.02 1036444 แฟกซ์ 02 1032444

เพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แล้วมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 23.12 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้วสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ในรอบระยะเวลา 6 เดือนย้อนหลัง บริษัทมีการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับ 4.46 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ดังนั้น จึงมีมูลค่าของรายการรวมเท่ากับร้อยละ 27.58 ตามเกณฑ์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้บริษัทมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศในการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ทำยประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงจะต้องจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (2) 1, 2, 3, 5(3), 7 และ 8 ทำยประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อย่างไรก็ตาม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจในการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA บริษัทจึงเห็นสมควรที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท พิจารณานุมัติธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA ดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว รายการดังกล่าวจะไม่ถูกนับรวม กับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นใดที่เกิดขึ้นในครั้งต่อไป ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 12 ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

นอกจากนี้ ธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA ที่บริษัทจะเข้าทำนั้นเป็นการทำธุรกรรมกับ SE ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เนื่องจาก ASW ถือหุ้นโดยตรงใน SE จำนวน 5,549,978 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ SE โดยที่ในปัจจุบัน ASW ถือหุ้นโดยตรงใน 39E จำนวน 4,999,740 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวน



## บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

444-444/1 ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทร.02 1036444 แฟกซ์ 02 1032444

หุ้นทั้งหมดของ 39E โดย 39E ถือหุ้นของบริษัทจำนวน 488,073,718 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 67.61 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท

โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA จนเสร็จการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการเจรจา แก้ไข เข้าทำ ลงนามในข้อสัญญา และ/หรือ เอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งสิ้น รวมถึงดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งสิ้นเพื่อดำเนินการให้บริษัท เข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกันในธุรกรรม การเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA และรายการที่เกี่ยวข้องกันในธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.**

2. อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม กับ SE ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท (ตามที่ได้อธิบายลักษณะความสัมพันธ์ไว้แล้วในข้อ 1) ในการที่บริษัทจะรับโอนสิทธิเรียกร้องจาก SE ตามสัญญากู้ยืมเงินระหว่าง SE (ในฐานะผู้ให้กู้) และ BGA (ในฐานะผู้กู้) โดยการเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง เพื่อรับโอนสิทธิในการชำระหนี้ในต้นเงินกู้ยืมทั้งจำนวน ซึ่งเท่ากับ 132,275,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี ตั้งแต่วันถัดจากวันที่ทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องเป็นต้นไปจนกว่า BGA จะชำระต้นเงินครบถ้วน โดยบริษัทจะชำระราคาเพื่อการดังกล่าวเป็นเงินสด (“**ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง**”)

โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องจนเสร็จการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการเจรจา แก้ไข เข้าทำ ลงนามในข้อสัญญา และ/หรือ เอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งสิ้น รวมถึงดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งสิ้นเพื่อดำเนินการให้บริษัท เข้าทำ ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องแล้วเสร็จ

ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกันในธุรกรรม การเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA และรายการที่เกี่ยวข้องกันในธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.**



## บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

444-444/1 ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทร.02 1036444 แฟกซ์ 02 1032444

3. มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท หลักทรัพย์ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA และธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง
4. อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทอีกจำนวน 54,142,311.50 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 360,948,746.50 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 721,897,493 หุ้น เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 415,091,058 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 830,182,116 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) จำนวนไม่เกิน 108,284,623 หุ้น ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2.**

และให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ดังนี้

“ข้อ 4	ทุนจดทะเบียนจำนวน	415,091,058	บาท	(สร้อยสิบห้าล้านเก้าหมื่นหนึ่งพันห้าสิบบแปดบาท)
	แบ่งออกเป็น	830,182,116	หุ้น	(แปดร้อยสามสิบล้านหนึ่งแสนแปดหมื่นสองพันหนึ่งร้อยสิบกหุ้น)
	มูลค่าหุ้นละ	0.50	บาท	(ห้าสิบบสตางค์)
	โดยแยกออกเป็น:			
	หุ้นสามัญ	830,182,116	หุ้น	(แปดร้อยสามสิบล้านหนึ่งแสนแปดหมื่นสองพันหนึ่งร้อยสิบกหุ้น)
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	หุ้น	(-)”

โดยคณะกรรมการมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายในการ



## บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

444-444/1 ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทร.02 1036444 แฟกซ์ 02 1032444

จดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ รวมถึงให้มีอำนาจแก้ไข และเพิ่มเติมถ้อยคำเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน

5. อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของบริษัท จำนวน 108,284,623 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

คณะกรรมการเห็นสมควรให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 108,284,623 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนของผู้ถือหุ้น (Right Offering) และมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลอื่นใดซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ดังต่อไปนี้

1. พิจารณาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ อย่างไรก็ตามการจัดสรรหุ้นสามัญเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) โดยการจัดสรรดังกล่าวจะเป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทย และกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ
2. พิจารณากำหนดวัตถุประสงค์ รวมถึงรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียวทั้งจำนวนหรือหลายคราว ระยะเวลาการเสนอขาย อัตราส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย วิธีการชำระราคา รวมถึงรายละเอียดในการจัดสรร การเสนอขาย และในเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
3. ลงนามในแบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว ตลอดจนเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นเอกสารต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นเอกสารต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ทุกประการ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



## บริษัท ร่มโพธิ์ โพธิ์เพอร์ตี จำกัด (มหาชน)

444-444/1 ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทร.02 1036444 แฟกซ์ 02 1032444

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัท ในครั้งถัดไป หรือภายในวันที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทในครั้งถัดไป ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

4. จดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนเสร็จสมบูรณ์

ทั้งนี้ ในกรณีที่การจองซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่เพื่อเสนอขายหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) นี้ส่งผลให้ผู้จองซื้อรายใดถือหุ้นถึงหรือข้ามจุดที่กฎหมายกำหนดให้ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ผู้จองซื้อมีหน้าที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

โดยรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนปรากฏตาม แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2.**

6. อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท ภายใต้วงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท หรือ ในสกุลเงินอื่นในจำนวนที่เทียบเท่า โดยมีรายละเอียดเบื้องต้น ดังนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปสำหรับใช้ในการดำเนินธุรกิจ และ/หรือ ขยายกิจการ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และ/หรือ ชำระคืนหนี้ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ทุกประเภทและทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะ เป็นชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้หรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีวันกำหนดไถ่ถอนหรือไม่มีวันกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสถานะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายในแต่ละคราว
สกุลเงิน	เงินบาท และ/หรือเงินสกุลต่างประเทศโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนในขณะที่มีการออก และเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว
มูลค่ารวมของหุ้นกู้	ไม่เกิน 500 ล้านบาท หรือสกุลเงินอื่นที่เทียบเท่าสกุลเงินบาท



## บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

444-444/1 ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทร.02 1036444 แฟกซ์ 02 1032444

	<p>ทั้งนี้ บริษัทสามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ และ/หรือ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่มีการไถ่ถอนไปแล้วได้ภายในวงเงินดังกล่าว โดยจำนวนเงินต้นคงค้างทั้งหมดของหุ้นกู้ที่บริษัทออกจำหน่ายแล้วในขณะใดขณะหนึ่ง จะต้องมีจำนวนเงินไม่เกินวงเงินดังกล่าว</p>
อัตราดอกเบี้ย	<p>ตามที่กำหนดในแต่ละคราว โดยขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้อยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือประกาศหรือกฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว</p>
อายุของหุ้นกู้	<p>ขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายในแต่ละครั้ง โดยสามารถกำหนดให้มีการไถ่ถอนก่อนครบกำหนดอายุหรือไม่ก็ได้ หรือเป็นหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual)</p>
การเสนอขาย	<p>(1) เสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมดในคราวเดียวหรือหลายคราว และ/หรือเป็นโครงการ และ/หรือในลักษณะหมุนเวียน (revolving)</p> <p>(2) เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ และ/หรือ ในต่างประเทศ ในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือตามประกาศ กฎกระทรวง กฎระเบียบและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกุนั้น</p>
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	<p>ผู้ถือหุ้นกู้อาจมีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด และบริษัทมีหรือไม่มีสิทธิ ขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด หรือบริษัทอาจกำหนดให้มีหรือไม่มี การไถ่ถอนก่อนกำหนดในกรณีพิเศษ (special event redemption) ใดๆ หรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขในการออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว</p>
อำนาจกำหนดรายละเอียดอื่นๆ	<p>เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท คณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมายมีอำนาจ ดังนี้</p> <p>1) กำหนดรายละเอียดต่างๆที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้รวมถึงประเภท ชื่อ อัตราดอกเบี้ย อายุ การไถ่ถอน การแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ตลอดจนกำหนดรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ใน</p>





## บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

444-444/1 ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทร.02 1036444 แฟกซ์ 02 1032444

	<p>รูปแบบต่างๆ กันหรือเป็นคราวๆ โดยเมื่อหุ้นกู้จำนวนใดจำนวนหนึ่งครบกำหนด ก็สามารถออกและเสนอขายใหม่ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ราคา วิธีการ และระยะเวลาเสนอขาย และจัดสรร</p> <p>2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และ/หรือ สถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหลักทรัพย์ และ/หรือ หลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลอื่นใดในกรณีที่จะต้องมีการแต่งตั้งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือในกรณีอื่นใดตามที่เห็นสมควร</p> <p>3) ติดต่อ เจรจา เข้าทำลงนาม แก้ไข สัญญา และ/หรือ เอกสารต่างๆ รวมถึงติดต่อให้ข้อมูลยื่นเอกสารหลักฐานกับสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นต้องปฏิบัติตามที่เห็นสมควร</p>
--	--

7. อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัตินโยบายการแบ่งแยกธุรกิจ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องด้วย ASW ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท (ตามรายละเอียดซึ่งได้เรียนแล้วในข้อ 1) และบริษัท ต่างก็ประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเช่นเดียวกัน แม้ว่าแต่ละกิจการจะมีการแบ่งแยกพื้นที่ในการประกอบธุรกิจที่ชัดเจน แต่เพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินการภายหลังการเข้าครอบงำกิจการที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ASW ในฐานะผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจึงพิจารณาเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท นำนโยบายการแบ่งแยกธุรกิจ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เข้านำเสนอให้แก่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามนโยบายการแบ่งแยกธุรกิจ สิ่งที่ส่งมาด้วย 3.

8. อนุมัติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ในวันจันทร์ที่ 25 ธันวาคม 2566 เวลา 15.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-meeting) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพียงรูปแบบเดียว โดยถ่ายทอดจากห้องประชุม ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัท เลขที่ 444-444/1 ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร และกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันพุธที่ 22 พฤศจิกายน 2566 (Record Date) โดยมีระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้



## บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

444-444/1 ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทร.02 1036444 แฟกซ์ 02 1032444

- วาระที่ 1. พิจารณานุมัติการทำรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- วาระที่ 2. พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง จาก บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- วาระที่ 3. พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 54,142,311.50 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 360,948,746.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 415,091,058 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 108,284,623 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท รวมถึงแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- วาระที่ 4. พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบ มอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ของบริษัท จำนวน 108,284,623 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
- วาระที่ 5. พิจารณานุมัตินโยบายการแบ่งแยกธุรกิจ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- วาระที่ 6. พิจารณานุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ วงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท
- วาระที่ 7. วาระอื่น ๆ

อนึ่ง บริษัทจะแจ้งรายละเอียดขั้นตอนเกี่ยวกับการเข้าร่วมประชุมและการใช้งานระบบประชุมผ่าน สี่อีเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ให้ผู้ถือหุ้นทราบในหนังสือเชิญประชุมต่อไป อย่างไรก็ตามหากผู้ถือหุ้นไม่สะดวกเข้าร่วมประชุมผ่านสี่อีเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ดังกล่าว สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

### 9. นุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ จำนวน 2 บริษัท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท ไทเทิล โฮเทล ในยาง จำกัด
วันที่จัดตั้ง	ภายในเดือนมีนาคม 2567
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท)
	ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น (หนึ่งหมื่นหุ้น)
	มูลค่าหุ้นละ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท)



## บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

444-444/1 ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทร.02 1036444 แฟกซ์ 02 1032444

โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 99.97  
แหล่งเงินทุนที่ใช้ เงินทุนหมุนเวียนบริษัท  
ลักษณะที่เกี่ยวข้องกัน ธุรกิจนี้ไม่ใช่รายการเกี่ยวโยงตามประกาศ คณะกรรมการกำกับ  
ตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 (รวมทั้งมีการแก้ไขเพิ่มเติม)  
ขนาดของรายการ เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว ไม่เข้าข่ายที่ต้อง  
รายงานสารสนเทศตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่  
ทจ.20/2551

9.2 ชื่อบริษัท บริษัท ดี เอส ไควร์ จำกัด  
วันที่จัดตั้ง ภายในเดือนมีนาคม 2567  
ประเภทธุรกิจ บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด  
ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท)  
ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น (หนึ่งหมื่นหุ้น)  
มูลค่าหุ้นละ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท)  
โครงสร้างการถือหุ้น บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 99.97  
แหล่งเงินทุนที่ใช้ เงินทุนหมุนเวียนบริษัท  
ลักษณะที่เกี่ยวข้องกัน ธุรกิจนี้ไม่ใช่รายการเกี่ยวโยงตามประกาศ คณะกรรมการกำกับ  
ตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 (รวมทั้งมีการแก้ไขเพิ่มเติม)  
ขนาดของรายการ เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว ไม่เข้าข่ายที่ต้อง  
รายงานสารสนเทศตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่  
ทจ.20/2551

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและโปรดเผยแพร่โดยทั่วไป

ขอแสดงความนับถือ

-นายตรงค์ หุตะจุฑะ-

(นายตรงค์ หุตะจุฑะ)

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม

**สารสนเทศรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน  
ในธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA และรายการที่เกี่ยวข้องกันในธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง**

---

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 10/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 วันที่ 25 ธันวาคม 2566 เพื่อ

1. พิจารณามติให้บริษัทเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน กล่าวคือการเข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญใน บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด (“BGA”) จำนวน 900,000 หุ้น โดยคิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ BGA (“หุ้นที่จะซื้อขาย”) ในราคาซื้อขายมูลค่ารวมทั้งสิ้น 367,724,980 บาท จาก บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด (“SE”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท (“ธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA”)

โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมาย มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA จนเสร็จการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการเจรจา แก้ไข เข้าทำ ลงนามในข้อสัญญา และ/หรือ เอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งสิ้น รวมถึงดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งสิ้นเพื่อดำเนินการให้บริษัทเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA แล้วเสร็จ

2. พิจารณามติการเข้าทำธุรกรรมกับ SE ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ในการที่บริษัทจะรับโอนสิทธิเรียกร้องจาก SE ตามสัญญากู้ยืมเงินระหว่าง SE (ในฐานะผู้ให้กู้) และ BGA (ในฐานะผู้กู้) ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565, 15 ธันวาคม 2565, 20 มกราคม 2566, 7 มีนาคม 2566, 5 เมษายน 2566 และ 12 ตุลาคม 2566 (“สัญญากู้ยืมเงิน”) โดยการเข้าทำสัญญาฉบับใหม่ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง เพื่อรับโอนสิทธิในการชำระหนี้ในต้นเงินกู้ยืมทั้งจำนวน ซึ่งเท่ากับ 132,275,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี ตั้งแต่วันถัดจากวันที่ทำสัญญาฉบับใหม่ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องเป็นต้นไปจนกว่า BGA จะชำระต้นเงินครบถ้วน โดยบริษัทจะชำระราคาเพื่อการดังกล่าวเป็นเงินสด (“ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง”)

โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมาย มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องจนเสร็จการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการเจรจา แก้ไข เข้าทำ ลงนามในข้อ

สัญญา และ/หรือ เอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งสิ้น รวมถึงดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งสิ้นเพื่อดำเนินการให้บริษัทเข้าทำธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องแล้วเสร็จ

ในการนี้ บริษัทได้จัดเตรียมสารสนเทศรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA และธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง อันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

บริษัทจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นที่จะซื้อขายสำหรับธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA (“สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น”) และสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 ธันวาคม 2566 เวลา 15.00 น. โดยบริษัทคาดว่าจะลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น ภายในเดือนธันวาคม 2566 และคาดว่าธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA ครั้งนี้จะแล้วเสร็จภายในเดือนเมษายน 2567 ภายใต้เงื่อนไขว่าเงื่อนไขบังคับก่อนภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายหุ้นจะต้องสำเร็จครบถ้วน และบริษัทคาดว่าจะเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ภายใน 6 (หก) เดือน นับแต่วันที่การซื้อขายหุ้นที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ และคาดว่าธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องครั้งนี้จะแล้วเสร็จภายในเดือนตุลาคม 2567 ภายใต้เงื่อนไขว่าเงื่อนไขบังคับก่อนภายใต้แปลงหนี้ใหม่ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องที่เกี่ยวข้องจะต้องสำเร็จครบถ้วน

**2. คู่สัญญาที่ทำรายการ และความสัมพันธกับบริษัท**

ผู้ซื้อหุ้นที่จะซื้อขาย และ/หรือ ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง	บริษัท
ผู้ขายหุ้นที่จะซื้อขาย และ/หรือ ผู้โอนสิทธิเรียกร้อง	SE
ความสัมพันธ์กับบริษัท	SE เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจาก บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“ASW”) ถือหุ้นโดยตรงใน SE จำนวน 5,549,978 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ SE โดยที่ในปัจจุบัน ASW ถือหุ้นโดยตรงใน บริษัท 39 เอสเตท จำกัด (“39E”) จำนวน 4,999,740 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ 39E โดย 39E ถือหุ้นของบริษัทจำนวน 488,073,718 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 67.61 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

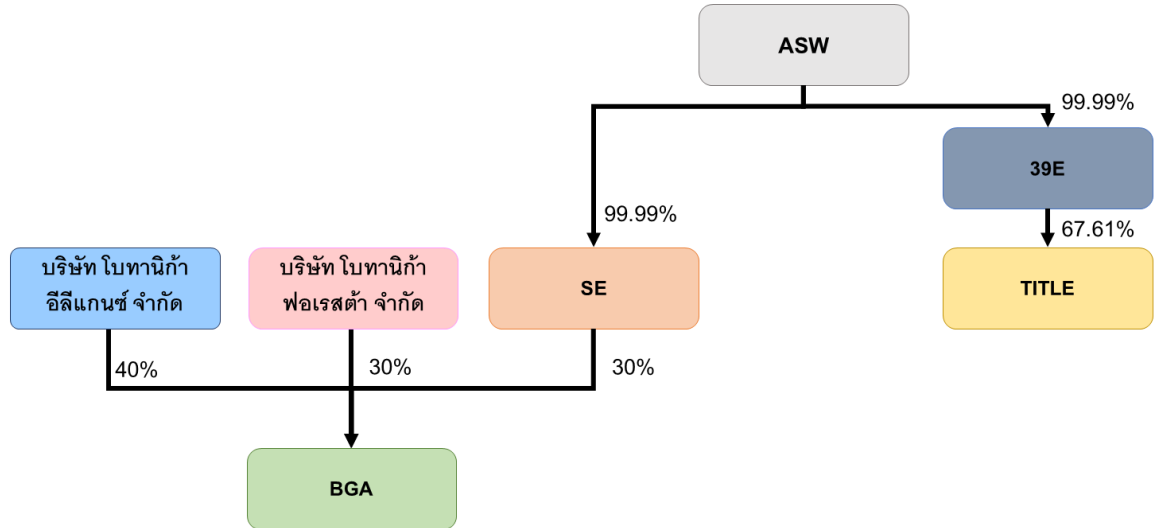
3.1 โครงการการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA

บริษัทมีความประสงค์จะเข้าลงทุนในหุ้นที่จะซื้อขายจาก SE ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวกันของบริษัท ในราคา 367,724,980 บาท โดยชำระค่าตอบแทนเป็นเงินสด โดยสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสรุปได้ ดังนี้

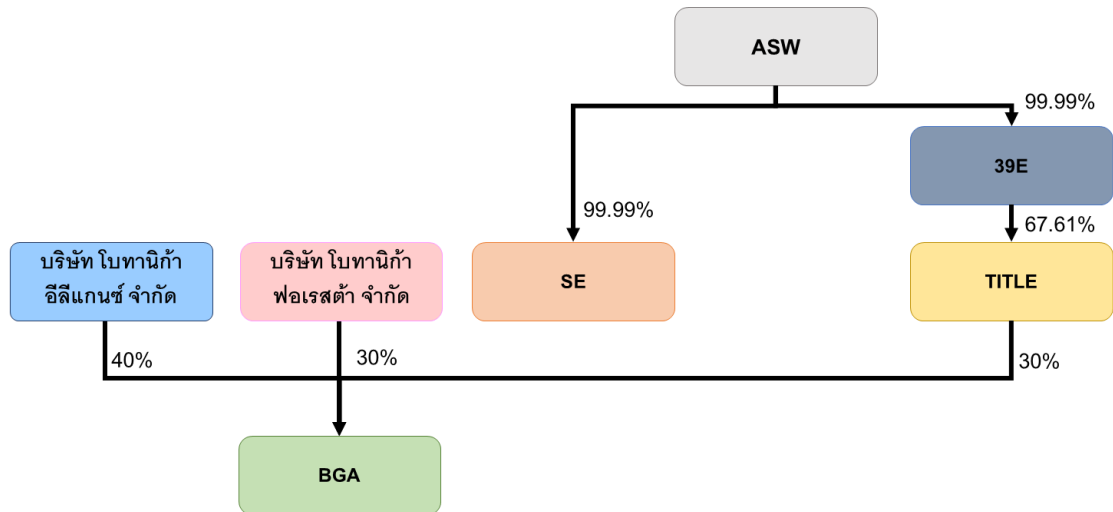
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริษัท ในฐานะผู้ซื้อ</li> <li>2. SE ในฐานะผู้ขาย</li> </ol>
หุ้นที่จะซื้อขาย	หุ้นสามัญของ BGA จำนวน 900,000 หุ้น ซึ่งไม่มีภาระผูกพัน โดยคิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ BGA
ราคาซื้อขาย / มูลค่าของสิ่งตอบแทน	บริษัทจะชำระราคาซื้อขาย / มูลค่าของสิ่งตอบแทนเป็นเงินสดให้แก่ SE จำนวน 367,724,980 บาท
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ไม่มีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงิน ทรัพย์สิน หรือการดำเนินธุรกิจของ BGA</li> <li>2. บริษัทได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (หากจำเป็น) เพื่ออนุมัติการเข้าซื้อหุ้นที่จะซื้อขายตามสัญญานี้ และดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดตามที่จำเป็นตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง</li> <li>3. บริษัทดำเนินการเพิ่มทุนและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น และบริษัทได้รับชำระเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 200,000,000 บาท ทั้งนี้ บริษัทจะต้องเพิ่มทุนและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเพียงครั้งเดียว เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</li> <li>4. SE ได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (หากจำเป็น) เพื่ออนุมัติการขายหุ้นที่จะซื้อขายตามสัญญานี้ และดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดตามที่จำเป็นตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง</li> <li>5. ASW ได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (หากจำเป็น) เพื่ออนุมัติการขายหุ้นที่จะซื้อขายโดย SE ตามสัญญานี้ และดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดตามที่จำเป็นตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง</li> </ol>
ข้อตกลงกระทำกรอื่น ๆ	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะดำเนินการเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง กับบริษัท เพื่อโอนสิทธิในการรับชำระหนี้ในต้นเงินกู้ยืมจำนวน 132,275,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราราคที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี

	ตามสัญญากู้ยืมเงินให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่การซื้อขายหุ้นที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์
วันที่การเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์	ภายในเดือนเมษายน 2567

**โครงสร้างก่อนเข้าทำรายการ**



**โครงสร้างหลังเข้าทำรายการ**



**3.2 โครงการรับโอนสิทธิเรียกร้อง**

บริษัทจะเข้าทำโครงการรับโอนสิทธิเรียกร้องจาก SE โดยการเข้าทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง เพื่อรับโอนสิทธิในการรับชำระหนี้ในต้นเงินกู้ยืมจำนวน 132,275,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราราคาที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี ตามสัญญากู้ยืมเงิน โดยรายละเอียดที่สำคัญของรายการมีดังนี้

คู่สัญญา	1. บริษัท ในฐานะผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง 2. SE ในฐานะผู้โอนสิทธิเรียกร้อง
ทรัพย์สินที่จะเข้าทำรายการ	สิทธิในการรับชำระหนี้ในต้นเงินกู้ยืมจำนวน 132,275,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราราคาที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี ตามสัญญากู้ยืมเงิน
มูลค่าของสิ่งตอบแทน	บริษัทจะชำระราคาเป็นเงินสดให้แก่ SE จำนวน 132,275,000 บาท
ข้อสัญญาหรือเงื่อนไขเบื้องต้นของสัญญาแปลงหนี้ใหม่และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง	1. บริษัทตกลงชำระเงินจำนวน 132,275,000 บาท ณ วันที่ทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง เพื่อรับโอนสิทธิในการรับชำระหนี้ ตามสัญญากู้ยืมเงิน 2. SE มีสิทธิได้รับดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืมเงินที่คำนวณได้จนถึง ณ วันที่ทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง 3. บริษัทมีสิทธิได้รับดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืมเงิน ตั้งแต่วันถัดจากวันที่ทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้องเป็นต้นไปจนกว่า BGA จะชำระต้นเงินครบถ้วน 4. เงื่อนไขอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกันกำหนดขึ้นภายหลังได้ เจรจาและตกลงในสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง
วันที่การเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์	ภายใน 6 (หก) เดือน นับแต่วันที่การซื้อขายหุ้นที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ เว้นแต่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกำหนดเป็นอย่างอื่น

4. การคำนวณขนาดของรายการ

4.1. การคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทคำนวณขนาดรายการของธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA กับ SE ภายใต้ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการของธุรกรรมซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 รวมถึงงบการเงินของ BGA สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดในการคำนวณตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) การคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และข้อมูลกำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัท สำหรับการคำนวณขนาดรายการ

(หน่วย: บาท)

ข้อมูลทางการเงิน	งบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
สินทรัพย์รวม	1,590,634,596.82
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	42,450.78



(หน่วย: บาท)

ข้อมูลทางการเงิน	งบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
หัก ค่าความนิยม	-
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22,678,703.45
หัก หนี้สินรวม	880,029,224.34
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-
<b>สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)</b>	<b>687,884,218</b>
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (4 ไตรมาสย้อนหลังล่าสุด)	85,009,650

- 2) การคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และข้อมูลกำไร (ขาดทุน) สุทธิของ BGA สำหรับการคำนวณขนาดรายการ ดังนี้

(หน่วย: บาท)

ข้อมูลทางการเงิน	งบการเงิน สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์รวม	256,304,983.65
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-
หัก ค่าความนิยม	-
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-
หัก หนี้สินรวม	180,649,231.4
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-
<b>สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)</b>	<b>75,385,752</b>
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (4 ไตรมาสย้อนหลังล่าสุด)	(94,247.75)

- 3) ตารางแสดงการคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$\frac{\text{NTA ของเงินลงทุนใน BGA} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	$\frac{75,385,752 \times 30\% \times 100}{687,884,218}$	3.30

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของ BGA} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก BGA มีผลการดำเนินงานขาดทุน	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่าย} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$\frac{367,724,980 \times 100}{1,590,634,596.82}$	23.12
เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระราคาสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

เมื่อพิจารณาขนาดรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แล้วมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 23.12 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด และในรอบระยะเวลา 6 เดือนย้อนหลังบริษัทมีการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 4.46 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ดังนั้น จึงมีมูลค่าของรายการรวมเท่ากับร้อยละ 27.58 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ขนาดรายการรวมจึงมีขนาดสูงกว่าร้อยละ 15 และต่ำกว่าร้อยละ 50 ซึ่งจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากคณะกรรมการบริษัท และทำการเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ท้ายประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และจัดส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้ถือหุ้นของบริษัททราบภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใต้หลักเกณฑ์ของประกาศเดียวกัน

#### 4.2. การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องจาก SE เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันตามที่ได้อธิบายไว้แล้วข้างต้น ดังนั้น รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทข้างต้นจะเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA เป็นจำนวน

367,724,980 บาท และธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง เป็นจำนวน 132,275,000 บาท โดยมีรายละเอียดในการคำนวณตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

**ธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA**

หัวข้อ	รายละเอียด
มูลค่าของสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน	367,724,980 บาท
NTA ของบริษัท	687,884,218 บาท
ร้อยละ 3 ของ NTA ของบริษัท	20,636,526.54 บาท
ขนาดของรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	53.46%

$$\begin{aligned}
 \text{ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน} &= \frac{\text{มูลค่าของรายการ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท}} \\
 &= \frac{367,724,980 \times 100}{687,884,218} \\
 &= 53.46\%
 \end{aligned}$$

**ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง**

หัวข้อ	รายละเอียด
มูลค่าของสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน	132,275,000 บาท
NTA ของบริษัท	687,884,218 บาท
ร้อยละ 3 ของ NTA ของบริษัท	20,636,526.54 บาท
ขนาดของรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	19.23%

$$\begin{aligned}
 \text{ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน} &= \frac{\text{มูลค่าของรายการ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท}} \\
 &= \frac{132,275,000 \times 100}{687,884,218} \\
 &= 19.23\%
 \end{aligned}$$

ทั้งนี้ บริษัทไม่มีรายการเกี่ยวข้องอื่นใดที่เกิดขึ้นใน 6 เดือน ก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผลให้ขนาดรายการรวมคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้นร้อยละ 72.69 ดังนั้น ในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ โดยบริษัทมีหน้าที่ต้อง

- 1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) ขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- 3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ในการนี้ บริษัท ได้แต่งตั้งให้ บริษัท หลักทรัพย์ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

## 5. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

### 5.1. ธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA

BGA ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยภายหลังจากจากที่บริษัทเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA ในสัดส่วนร้อยละ 30 จาก SE นั้น BGA จะมีสถานะเป็นบริษัทร่วมของบริษัท

#### ข้อมูลทั่วไปของ BGA

ชื่อบริษัท	บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	125/396 หมู่ที่ 5 ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จ.ภูเก็ต 83000
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	0835565019497
วันจดทะเบียนบริษัท	5 ตุลาคม 2565
ทุนจดทะเบียน	300,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	300,000,000 บาท

#### รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนเข้าทำรายการ

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)
1.	บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	30	900,000
2.	บริษัท โบทานิก้า อีดีแแกนซ์ จำกัด	40	1,200,000
3.	บริษัท โบทานิก้าฟอเรสต้า จำกัด	30	900,000
<b>รวม</b>		<b>100</b>	<b>3,000,000</b>

หมายเหตุ : อ้างอิงจากข้อมูลตามสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ BGA ณ วันที่ 19 ตุลาคม 2566

**รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 19 ตุลาคม 2566**

ที่	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายอรรถสิทธิ์ อินทรชุตี	กรรมการ
2.	นายก้องศักดิ์ คู่พงศกร	กรรมการ
3.	นางสาวปรียาภรณ์ อินทรชุตี	กรรมการ
4.	นายจตุญญ วิริยะพรพิพัฒน์	กรรมการ
5.	นายเวคิน ตั้งกุลวัฒน์	กรรมการ

หมายเหตุ : อ้างอิงจากหนังสือรับรองของ BGA ออกให้โดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ณ วันที่ 19 ตุลาคม 2566

ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA บริษัทจะพิจารณาดำเนินการให้โครงสร้างกรรมการของ BGA ประกอบไปด้วยกรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัท ทั้งนี้ ตามสิทธิที่บริษัทพึงมีในฐานะของผู้ถือหุ้นของ BGA ซึ่งบริษัทจะคำนึงถึงผู้ที่มีประสบการณ์ ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการใน BGA

**ลักษณะการประกอบธุรกิจของ BGA**

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

**ข้อมูลทางการเงินของ BGA**

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ BGA ตามงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท เว้นแต่ที่แสดงเป็นอย่างอื่น)	งบการเงินงวดปี (ตรวจสอบแล้ว)
	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565
<b>งบแสดงฐานะทางการเงิน</b>	
สินทรัพย์หมุนเวียน	256,304,983.7
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-
<b>รวมสินทรัพย์</b>	256,304,983.7
หนี้สินหมุนเวียน	433,759.28
หนี้สินไม่หมุนเวียน	180,215,472.1
<b>รวมหนี้สิน</b>	180,649,231.4
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	75,655,752.25
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	256,304,983.7

(หน่วย : ล้านบาท เว้นแต่ที่แสดงเป็นอย่างอื่น)	งบการเงินงวดปี (ตรวจสอบแล้ว)
	สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565
<b>งบกำไรขาดทุน</b>	
รายได้จากการขาย	-
ต้นทุนขาย	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	98,597.21
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(94,247.75)
ต้นทุนทางการเงิน	-
ภาษีเงินได้	-
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>(94,247.75)</b>

5.2. ธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง

สิทธิในการรับชำระหนี้ในต้นเงินกู้ยืมจำนวน 132,275,000 พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี ตามสัญญากู้ยืมเงินทั้งหมด

6. **มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน วิธีการชำระราคา และเงื่อนไขสำคัญอื่นๆ ตามที่ตกลงกัน**

6.1. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

ในการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA บริษัทจะชำระค่าตอบแทนในการซื้อหุ้นที่จะซื้อขายจาก SE เป็นเงินสดจำนวนรวมทั้งสิ้น 367,724,980 บาท และบริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับการเข้าทำรายการธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง ให้ SE เป็นเงินสดจำนวนรวมทั้งสิ้น 132,275,000 บาท

6.2. การชำระราคา วิธีการและเงื่อนไขชำระราคา

1) บริษัทจะชำระมูลค่าของสิ่งตอบแทนในธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA เป็นเงินสดให้แก่ SE จำนวน 367,724,980 บาท โดยแบ่งชำระ เป็น 2 งวด มีรายละเอียดดังนี้ (หรือตามที่จะได้มีการตกลงแก้ไขโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง)

- งวดที่ 1 ชำระเป็นเงินสด 100,000,000 บาท ในฐานะเงินมัดจำตามสัญญาซื้อขายหุ้น
- งวดที่ 2 ชำระเป็นเงินสด 267,724,980 บาท ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่บริษัทได้รับชำระเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

2) บริษัทจะชำระมูลค่าของสิ่งตอบแทนในธุรกรรมการโอนสิทธิเรียกร้อง เป็นเงินสดให้แก่ SE จำนวน 132,275,000 บาท โดยจะเป็นการชำระเต็มจำนวน ณ วันที่ทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง เพื่อรับโอนสิทธิในการรับชำระหนี้ ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่จะได้มีการตกลงแก้ไขโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

7. **มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน**

บริษัทพิจารณากำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนโดยยึดหลักการพิจารณาอย่างระมัดระวังและรอบคอบซึ่งเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 499,999,980 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นใน BGA คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 367,724,980 บาท เป็นราคาตามการเจรจาต่อรองและตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา
- 2) เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 132,275,000 บาท โดยเป็นราคาตามต้นเงินกู้ยืม ทั้งนี้ ตามสัญญากู้ยืมเงิน

#### 8. ผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับ

บริษัทคาดว่า การเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA และการรับโอนสิทธิเรียกร้องครั้งนี้จะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัทดังต่อไปนี้

- 1) ในส่วนของธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA นั้น เป็นไปเพื่อการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างบริษัทและ ASW กล่าวคือ BGA ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในจังหวัดภูเก็ตในแนวราบ และมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในลักษณะของวิลล่าหรู (Luxury Villa) เป็นหลักจำนวน 1 โครงการ มูลค่าประมาณ 13,000 ล้านบาทภายใต้ชื่อโครงการ โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว (Botanica Grand Avenue) ซึ่งมีแผนเบื้องต้นในการพิจารณาทั้งสิ้น 148 หลัง โดยที่ ASW ไม่มีอำนาจควบคุมใน BGA กล่าวคือมีการถือหุ้นเพียงร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ BGA อีกทั้งไม่มีการส่งกรรมการตัวแทนที่มีอำนาจลงนามและ ASW ไม่มีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดของ BGA ตลอดจนไม่มีบทบาทในการบริหารธุรกิจ ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงกับผู้ถือหุ้นอีกกลุ่มหนึ่งซึ่งถือหุ้นใน BGA ในสัดส่วนร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ BGA และไม่มี ความเกี่ยวข้องกับ ASW

เนื่องด้วยบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท คอนโดมิเนียม Low Rise สำหรับอยู่อาศัยเพื่อการพักผ่อนในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจของ BGA และบริษัท ซึ่งมีผู้ถือหุ้นใหญ่รายเดียวกัน กล่าวคือ ASW เป็นธุรกิจซึ่งอาจแข่งขันกัน ดังนั้น เพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของ BGA และของบริษัทนั้น SE จึงจะขายหุ้นที่จะซื้อขายให้แก่บริษัทโดยบริษัทจะพิจารณาถึงความสมเหตุสมผล การประเมินราคา และเงื่อนไขในการซื้อหุ้นที่จะซื้อขายจาก SE ทั้งนี้ เป็นไปตามแผนการดำเนินการภายหลังการเข้าครบงำกิจการ ที่เกี่ยวกับการแบ่งแยกธุรกิจ เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งได้มีการเปิดเผยไว้แล้วในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

- 2) สำหรับธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้องนั้น เนื่องด้วย SE จะขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นใน BGA และ TITLE จะเข้าเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ BGA TITLE จึงจะรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ที่ BGA มีอยู่ต่อ SE ตามสัญญากู้ยืมเงิน ทั้งนี้ TITLE จะได้รับดอกเบี้ยในอัตราคงที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี ตั้งแต่วันถัดจากวันที่ทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ และ/หรือสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องเป็นต้นไปจนกว่า BGA จะชำระต้นเงินครบถ้วน

#### 9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์

แหล่งเงินทุนสำหรับธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA และธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง มีรายละเอียดดังนี้

- 1) บริษัทจะได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights offering: RO) ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2566 ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 108,284,623 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.5 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น
- 2) เงินในจำนวนที่นอกเหนือจากข้อ 1) ซึ่งบริษัท คาดว่าจะได้รับจากการโอนและการขายขายโครงการ The Title Halo 1 และโครงการ The Title Legendary BangTao ซึ่งมีมูลค่าประเมินไม่ต่ำกว่า 300,000,000 บาท

#### 10. เงื่อนไขหรือความจำเป็นที่ต้องดำเนินการก่อนการเข้าทำธุรกรรม

บริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA และธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง โดยจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

#### 11. ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการ

ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการ มีรายละเอียดตามข้อ 2.

(คู่สัญญาที่ทำรายการ และความสัมพันธ์กับบริษัท)

การเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA และธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง เป็นรายการที่บริษัทจะเข้าทำธุรกรรมกับ SE ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อันเนื่องมาจากบริษัทและ SE มีผู้ถือหุ้นใหญ่คนเดียวกัน คือ ASW

ในการนี้ กรรมการของบริษัท คือ นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ (“กรรมการผู้มีส่วนได้เสีย”) เข้าขายเป็นผู้มีส่วนได้เสีย โดยนายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ ไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและไม่ได้ใช้สิทธิออกเสียงในวาระนี้

#### 12. ความเห็นของคณะกรรมการ



ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 10/2566 มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน BGA และธุรกรรมการรับโอนสิทธิเรียกร้อง โดยมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เนื่องจากราคาเข้าทำรายการอยู่ในช่วงที่เหมาะสม และบริษัทฯ ยังเข้าทำธุรกรรมเพื่อการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างบริษัทและ ASW [บริษัทโปรดระบุความสมเหตุสมผล ประโยชน์สูงสุดของบริษัทเมื่อเทียบกับการตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ]

13. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 12.**

- ไม่มี -

(F53-4)

**แบบรายงานการเพิ่มทุน**  
**บริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)**  
**วันที่ 7 พฤศจิกายน 2566**

ข้าพเจ้าบริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอรายงานมติคณะกรรมการครั้งที่ 10/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2566 เกี่ยวกับการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

**1. การเพิ่มทุน**

ที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 360,948,746.50 (สามร้อยหกสิบล้านเก้าแสนสี่หมื่นแปดพันเจ็ดร้อยสี่สิบหกจุดห้าศูนย์) บาท เป็นจำนวน 415,091,058 (สี่ร้อยสิบห้าล้านเก้าหมื่นหนึ่งพันห้าสิบบาท) โดยออกหุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 108,284,623 (หนึ่งร้อยแปดล้านสองแสนแปดหมื่นสี่พันหกร้อยยี่สิบสาม) หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบาท) คิดเป็นทุนจดทะเบียนที่เพิ่มในจำนวน 54,142,311.50 (ห้าสิบล้านสี่หมื่นสองพันสามร้อยสิบเอ็ดจุดห้าศูนย์) บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยบริษัทจะเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) จำนวนไม่เกิน 108,284,623 (หนึ่งร้อยแปดล้านสองแสนแปดหมื่นสี่พันหกร้อยยี่สิบสาม) หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบาท) โดยเป็นการเพิ่มทุนในลักษณะดังนี้

การเพิ่มทุน	ประเภทหลักทรัพย์	จำนวนหุ้น	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
<input type="checkbox"/> แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน	หุ้นสามัญ	.....	.....	.....
	หุ้นบุริมสิทธิ	.....	.....	.....
<input checked="" type="checkbox"/> แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หุ้นสามัญ	ไม่เกิน 108,284,623 หุ้น	0.50	54,142,311.50
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-

**2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**

**2.1 แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน**

-ไม่มี-

## 2.2 แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

จัดสรรให้แก่	ประเภทหลักทรัพย์	จำนวนหุ้น	ร้อยละต่อ ทุนชำระแล้ว <sup>1/</sup>	หมายเหตุ
ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตาม สัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering)	หุ้นสามัญ	ไม่เกิน 108,284,623 หุ้น	15	โปรดพิจารณารายละเอียด เพิ่มเติมในหมายเหตุ

<sup>1/</sup> ร้อยละต่อทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2566 ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนมีมติให้มีการเพิ่มทุนแบบ General Mandate

**หมายเหตุ:** ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2566 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนตามรายละเอียดที่ปรากฏใน ข้อ.1 โดยเป็นการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) จำนวนไม่เกิน 108,284,623 (หนึ่งร้อยแปดล้านสองแสนแปดหมื่นสี่พันหก ร้อยยี่สิบสาม) หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบาท) และมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลอื่นใดซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ดังต่อไปนี้

1. พิจารณาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ อย่างไรก็ตามการจัดสรรหุ้นสามัญเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) จะไม่เกินร้อยละ 30 (สามสิบ) ของทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่คณะกรรมการมีมติให้เพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป โดยการจัดสรรดังกล่าวจะเป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทย และกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ
2. พิจารณากำหนดวัตถุประสงค์ รวมถึงรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียวทั้งจำนวนหรือหลายคราว ระยะเวลาการเสนอขาย อัตราส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย วิธีการชำระราคา รวมถึงรายละเอียดในการจัดสรร การเสนอขาย และในเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
3. ลงนามในแบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว ตลอดจนเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นเอกสารต่อ

เจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึง การติดต่อและการยื่นเอกสารต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจน การนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ทุกประการ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วน การถือหุ้น ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของ บริษัท ในครั้งถัดไป หรือภายในวันที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปีของบริษัท ในครั้งถัดไป ทั้งนี้แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

4. จดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และมีอำนาจ ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน เพื่อให้การดำเนินการ จดทะเบียนเสร็จสมบูรณ์

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการจองซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่เพื่อเสนอขายหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการ ถือหุ้น (Rights Offering) นี้ส่งผลให้ผู้จองซื้อรายใดถือหุ้นถึงหรือข้ามจุดที่กฎหมายกำหนดให้ต้องทำ คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ผู้จองซื้อมีหน้าที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้อง

### 3. กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ในวันจันทร์ที่ 25 ธันวาคม 2566 เวลา 15.00 น. โดยจัด การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เพียงรูปแบบเดียว โดย

- กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น (Record date) ในวันพุธที่ 22 พฤศจิกายน 2566
- กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นเพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นตั้งแต่วันที่ ..... จนกว่าการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแล้วเสร็จ

### 4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการ ขออนุญาต (ถ้ามี)

- 4.1 การขออนุมัติการเพิ่มทุน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จากที่ประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566
- 4.2 บริษัทจะทำการจดทะเบียนเพิ่มทุน การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวง พณิชย์ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุน จดทะเบียน และดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับชำระเงิน ค่าหุ้นครบถ้วน

4.3 บริษัทจะดำเนินการขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้รับหุ้นสามัญที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

#### 5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม

สำหรับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จะสามารถระบุได้เมื่อมีการเพิ่มทุนเกิดขึ้นจริง ในส่วนของแผนในการเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering) ของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ไปใช้ในการดำเนินการซื้อหุ้นใน บริษัท โบทานิก้า แกรนด์ อเวนิว จำกัด (“BGA”) จำนวน 900,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ BGA ในราคาซื้อขายมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 267,724,980 (สองร้อยหกสิบเจ็ดล้านเจ็ดแสนสองหมื่นสี่พันเก้าร้อยแปดสิบ) บาท จากบริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด ทั้งนี้ เพื่อปรับโครงสร้างการถือหุ้นและขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างบริษัทและบริษัท เอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ตามที่ได้ระบุไว้แล้วในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ โดยบริษัท 39 เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ ASW โดยในการดำเนินการดังกล่าวบริษัทจะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเรื่องรายการการได้มาและจำหน่ายไปและรายการที่เกี่ยวข้องกันให้ถูกต้อง ในกรณีที่มีเงินเพิ่มทุนในส่วนที่เหลือจากการดังกล่าว บริษัทจะใช้เงินดังกล่าวในการช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งของฐานะทางการเงินของบริษัท โดยเป็นการสร้างความพร้อมเพื่อให้บริษัทมีโครงสร้างเงินทุนหรืออัตราส่วนทางการเงินที่เหมาะสมต่อการขยายธุรกิจ เป็นเงินทุนสำรองเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับใช้ในกิจการ ตลอดจนอย่างไรก็ตามบริษัทจะระบุนายละเอียดวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มเพิ่มเติม เมื่อมีการเพิ่มทุนเกิดขึ้นจริง

#### 6. ประโยชน์ที่บริษัทจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

บริษัทขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสำหรับการเพิ่มทุนในครั้งนี้ เพื่อจัดปรับโครงสร้างการถือหุ้นตามที่ได้กล่าวไว้แล้วในข้อ 5. เพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างบริษัทและ ASW และหากมีเงินเพิ่มทุนเหลือจากการดังกล่าว บริษัทจะใช้เงินดังกล่าวเพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งและสภาพคล่องทางการเงินให้แก่บริษัทฯ เพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจมีขึ้นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้ บริษัทมีเงินทุนเพียงพอต่อการรองรับการดำเนินงานของบริษัททั้งในปัจจุบันและอนาคต อย่างไรก็ตามบริษัทจะสามารถระบุนายละเอียดที่แน่ชัดของการเพิ่มทุน และการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนได้เมื่อมีการเพิ่มทุนเกิดขึ้นจริง

#### 7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

นอกจากที่ได้กล่าวแล้วในข้อ 5 และ 6 ข้างต้น จะสามารถระบุได้ เมื่อมีการเพิ่มทุนเกิดขึ้นจริง

#### 8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

นอกจากที่ได้กล่าวแล้วในข้อ 5 และ 6 ข้างต้น จะสามารถระบุได้ เมื่อมีการเพิ่มทุนเกิดขึ้นจริง

9. ความรับผิดชอบของกรรมการ

ในกรณีที่กรรมการของบริษัทไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน โดยกระทำการหรือละเว้นการกระทำการใดอันเป็นการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวและก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ บริษัทสามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนจากกรรมการคนดังกล่าวได้ แต่หากบริษัทฯ ไม่เรียกร้องค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว ผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจะแจ้งให้บริษัทดำเนินการเรียกร้องได้ และหากบริษัทไม่ดำเนินการตามที่ถูกฟ้องจากผู้ถือหุ้นนั้น ๆ สามารถฟ้องเรียกค่าเสียหายจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัทได้ ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ หากการกระทำการหรือละเว้นการกระทำใดของกรรมการ อันเป็นการไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนนั้น เป็นเหตุให้กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ บริษัทอาจฟ้องเรียกให้กรรมการรับผิดชอบในการส่งคืนประโยชน์ดังกล่าวแก่บริษัทได้ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท จะแจ้งให้บริษัทดำเนินการดังกล่าวได้ ซึ่งหากบริษัทไม่ดำเนินการตามที่ถูกฟ้องภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ถือหุ้นดังกล่าวสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทได้ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

10. ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
1	การประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2566 เพื่ออนุมัติการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	7 พฤศจิกายน 2566
2	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (Record Date)	22 พฤศจิกายน 2566
3	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/ 2566 เพื่อขออนุมัติเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง	25 ธันวาคม 2566

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
4	ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียน และจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ
5	คณะกรรมการบริษัท พิจารณากำหนดรายละเอียดการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) (Record Date) และดำเนินการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่	ภายในวันที่บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทในครั้งถัดไป หรือภายในวันที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทในครั้งถัดไป ทั้งนี้แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน
6	ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ชำระค่าหุ้นครบตามจำนวนที่เสนอขาย
7	ดำเนินการขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้รับหุ้นสามัญที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	ภายใน 30 วัน นับแต่วันเปิดการจองซื้อและชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ลงชื่อ.....

( นายตรงค์ หุตะจูชะ )

ลงชื่อ.....

( นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ )



## นโยบายการแบ่งแยกธุรกิจ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

## หลักการและเหตุผล

ภายหลังจากการเข้าเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทของบริษัท 39 เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“ASW”) ทำให้กลุ่มบริษัท ASW ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของของบริษัท ทำธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกัน เนื่องจากต่างก็ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตามในปัจจุบันระหว่างกลุ่มบริษัท ASW และ บริษัทที่ไม่มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใดที่มีทำเลที่ตั้งทับซ้อนหรืออยู่ใกล้เคียงกันอันอาจเป็นการแข่งขันเพื่อแย่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกัน โดยในปัจจุบันกลุ่มบริษัท ASW พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นหลัก ในขณะที่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพียงเฉพาะในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตเท่านั้น โดยมีรายละเอียดกลุ่มลูกค้าและประเภทผลิตภัณฑ์ดังนี้

	กลุ่มบริษัท ASW	บริษัท
ทำเลที่ตั้ง	จังหวัดกรุงเทพมหานคร พื้นที่ปริมณฑล และจังหวัดชลบุรี	จังหวัดภูเก็ต
รูปแบบของโครงการที่พัฒนา และสัดส่วน	คอนโดมิเนียม Low Rise ประมาณร้อยละ 75-80 คอนโดมิเนียม High Rise ประมาณร้อยละ 14-21 บ้านเดี่ยวแนวราบ ประมาณร้อยละ 4-5 โดยเป็นโครงการสำหรับอยู่อาศัย ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่ใกล้สถานีขนส่งมวลชนระบบราง ใกล้ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจแห่งใหม่ (New CBD) ใกล้ระบบขนส่งมวลชนที่หลากหลาย ใกล้สถานศึกษา ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา	คอนโดมิเนียม Low Rise สำหรับอยู่อาศัยเพื่อการพักผ่อนประมาณร้อยละ 100
ระดับราคา	ประมาณ 60,000 – 130,000 บาทต่อตารางเมตร สำหรับคอนโดมิเนียม และ 3-60 ล้านบาทต่อหน่วย สำหรับบ้านเดี่ยว	ประมาณ 100,000 – 124,000 บาทต่อตารางเมตร
สัดส่วนกลุ่มลูกค้าที่รับโอนตามสัญญา <sup>1</sup>	สัญชาติไทย ประมาณร้อยละ 98 สัญชาติอื่น ประมาณร้อยละ 2	สัญชาติไทย ประมาณร้อยละ 2-5 สัญชาติรัสเซีย ประมาณร้อยละ 72 สัญชาติอื่น ประมาณร้อยละ 22-25

<sup>1</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566



มาตรการแบ่งแยกธุรกิจ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ASW และบริษัท มีความตั้งใจที่จะไม่ประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกัน โดย ASW และบริษัท กำหนดให้มีการกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของกลุ่มเพื่อแบ่งแยกพื้นที่ทางธุรกิจระหว่างกัน เพื่อให้มีความชัดเจนและไม่ทับซ้อนกัน และป้องกันการประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกัน รวมถึงไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีกลไกการดำเนินธุรกิจเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของแต่ละบริษัท โดยกำหนดขอบเขตในการเติบโตทางธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดยการขีดเส้นแบ่งพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ ซึ่งกลุ่มบริษัท ASW จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในพื้นที่ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออก และภาคตะวันตก ในขณะที่บริษัทจะเป็นบริษัทแกนนำ (Flagship) ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในพื้นที่ภาคใต้ ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ตั้งแต่จังหวัดชุมพร ระนอง สุราษฎร์ธานี พังงา นครศรีธรรมราช กระบี่ ภูเก็ต ตรัง พัทลุง สตูล สงขลา ปัตตานี ยะลา และนราธิวาส เพื่อกำหนดเป้าหมายการเติบโตของแต่ละบริษัทให้ชัดเจนและเพื่อเป็นแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อไปในอนาคต โดยสามารถสรุปแนวทางได้ดังนี้

หัวข้อ	กลุ่มบริษัท ASW	บริษัท
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	1. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 2. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า 3. ธุรกิจรับฝากขายฝากเช่า 4. ธุรกิจลงทุนด้าน Digital Asset 5. ธุรกิจด้านสุขภาพและความงาม และ/หรือธุรกิจอื่นๆ ที่ไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างกัน	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งในแนวราบและแนวสูง และ/หรือธุรกิจอื่นที่ให้ผลตอบแทนทางการลงทุนที่น่าพึงพอใจกับบริษัทโดยไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างกัน
พื้นที่ทางภูมิศาสตร์ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันตก	พื้นที่ภาคใต้ ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ตั้งแต่จังหวัดชุมพร ระนอง สุราษฎร์ธานี พังงา นครศรีธรรมราช กระบี่ ภูเก็ต ตรัง พัทลุง สตูล สงขลา ปัตตานี ยะลา และนราธิวาส

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท ASW และบริษัท ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในอนาคตดังต่อไปนี้

- (1) คณะกรรมการของ ASW และบริษัท มีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมาย (Fiduciary Duties) โดยคณะกรรมการจะพิจารณาความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการต่าง ๆ และติดตาม กำกับดูแล และตรวจสอบให้มั่นใจว่าไม่มีความขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท โดยจะทำการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน ในกรณีที่เข้าข่ายที่ต้องเปิดเผยตามหลักเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์



- (2) กลุ่มบริษัท ASW และบริษัท มีโครงสร้างการถือหุ้นที่ชัดเจน โปร่งใส ไม่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเปิดเผยโครงสร้างการถือหุ้นของ ASW และบริษัท ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี รวมถึงเปิดเผยการถือหลักทรัพย์ของคณะกรรมการอย่างครบถ้วน
- (3) กลุ่มบริษัท ASW และบริษัท ได้เปิดเผยข้อมูลเท่าที่จำเป็นและสมควรเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันในการรับทราบข้อมูล
- (4) กลุ่มบริษัท ASW และบริษัท จะทบทวนนโยบายแบ่งแยกธุรกิจเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นประจำ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการประกอบธุรกิจในอนาคตและสภาพการณ์ทางธุรกิจและการแข่งขันที่อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต และเปิดเผยนโยบายดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (56-1 One report) และระบบส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ (Electronic Listed Companies Information Disclosure, ELCID) ของ ASW และบริษัท

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีโอกาสทางธุรกิจที่เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งในรูปแบบของการเข้าร่วมทุนและ/หรือการเข้าซื้อที่ดินเปล่าในพื้นที่ภาคใต้ผ่านเข้ามาทางกลุ่มบริษัท ASW กลุ่มบริษัท ASW ตกลงจะให้สิทธิแก่บริษัทในการพิจารณาเข้าลงทุนก่อน โดยกรรมการของบริษัทที่มีส่วนได้เสียต้องออกจากห้องประชุมและงดออกเสียงในวาระนั้น เพื่อให้กรรมการของบริษัทที่ไม่มีส่วนได้เสียสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่และมีอิสระในการลงมติ และหากคณะกรรมการของบริษัทมีมติไม่เข้าลงทุน และ/หรือ ไม่สามารถเข้าลงทุนในโอกาสทางธุรกิจดังกล่าว กลุ่มบริษัท ASW อาจพิจารณาเข้าลงทุนเพื่อรักษาผลประโยชน์ผู้ถือหุ้นรายย่อยของ ASW โดยคณะกรรมการของทุกฝ่ายจะพิจารณาความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการต่างๆ ตลอดจนติดตาม กำกับดูแล และตรวจสอบให้มั่นใจว่าไม่มีการถ่ายเททางผลประโยชน์ และดำเนินการใด ๆ เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของทุกฝ่าย รวมถึงดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป และ/หรือกฎเกณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารของแต่ละบริษัทจะทำหน้าที่ของตนในการบริหารกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นของแต่ละบริษัท โดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัทจะตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของตนเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทเช่นกัน อีกทั้ง จะปฏิบัติตามข้อบังคับ กฎเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด