

สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บัญชี (1) ของ
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายสินทรัพย์ในโครงการสุนทรียา ราชดารี ของบริษัท ดารี เรสซิเดนซ์ จำกัด (“ดารี”) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2569 ไปแล้วนั้น

เนื่องจากปัจจุบันมีกลุ่มนักลงทุนแสดงความสนใจและเสนอซื้อโครงการดังกล่าว โดยเสนอซื้อเสนอมูลค่ากิจการที่ต่ำกว่า 1,600 ล้านบาท (ซึ่งเป็นมูลค่าเดิมที่กำหนดไว้ตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2569) อย่างไรก็ดี บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นควรให้นำข้อเสนอดังกล่าวเข้าร่วมเป็นทางเลือกในการคัดเลือกผู้ลงทุน เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้เสนอขอแก้ไขมติคณะกรรมการบริษัทดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2569 โดยมีรายละเอียดการแก้ไขดังต่อไปนี้

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6/2569 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 (“ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น”) เพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการสุนทรียา ราชดารี ของบริษัท ดารี เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงอนุมัติกรอบและหลักการเกี่ยวกับการจำหน่ายดังกล่าว โดยการจำหน่ายดังกล่าวอาจอยู่ในรูปแบบ (1) การที่ดารีจำหน่ายสิทธิการเช่าและทรัพย์สินของโครงการสุนทรียา ราชดารี ให้แก่ผู้ลงทุน (“การจำหน่ายทรัพย์สิน”) หรือ (2) การที่บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญของดารีในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของดารีให้แก่ผู้ลงทุน (“การจำหน่ายหุ้น”) ทั้งนี้ ไม่ว่าจะการเข้าทำรายการจะอยู่ในรูปแบบใด มูลค่ากิจการ (Enterprise Value) ของดารีที่ใช้อ้างอิงในการเข้าทำรายการต้องไม่ต่ำกว่า 1,500 ล้านบาท (ก่อนหักภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรม) โดยรายละเอียดเกี่ยวกับเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับ รวมทั้งแผนการจัดสรรเงินดังกล่าว ปรากฏในข้อ 7. แผนการใช้เงิน

ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการคัดเลือกผู้ลงทุน โดยมีผู้ลงทุนที่แสดงความสนใจจะเข้าลงทุนจำนวนหลายราย ซึ่งเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและความพร้อมทางด้านการเงินสำหรับการลงทุนใน บริษัท ดารี เรสซิเดนซ์ จำกัด รวมทั้งการพิจารณากำหนดรูปแบบการเข้าทำรายการโดยอาจจะเข้าทำรายการในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ดังต่อไปนี้

รูปแบบที่ 1 การจำหน่ายทรัพย์สิน (ตามที่ได้นิยามไว้ข้างต้น)

รูปแบบที่ 2 การจำหน่ายหุ้น (ตามที่ได้นิยามไว้ข้างต้น)

ทั้งนี้ รายการขายหุ้น บริษัท ดารี เรสซิเดนซ์ จำกัด ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากผู้ซื้อมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ที่ประชุมฯ ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจสามารถเจรจาในหลักการ เงื่อนไข และข้อตกลงต่าง ๆ เพื่อเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายกิจการ ให้มีความเหมาะสม อันรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาเสนอซื้อ ความเหมาะสมด้าน ขั้นตอนและ ระยะเวลาในการทำธุรกรรม ความเหมาะสมด้านเงื่อนไขและข้อปฏิบัติต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้เกิดผลประโยชน์ สูงสุดแก่บริษัท และผู้ถือหุ้น ตามสถานการณ์ปัจจุบันของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัท จะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความ รับผิดชอบ ระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต เป็นไปตามหลักกฎหมาย ข้อบังคับ วัตถุประสงค์และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลัก Fiduciary Duties และ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตามมาตรา 89/7

รายการจำหน่ายหุ้นสามัญดังกล่าวถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการ ตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์(และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผย ข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547(และที่ได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งเมื่อคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดในประกาศ โดย ใช้มูลค่าสูงสุดที่คำนวณได้จากหลักเกณฑ์ใดเกณฑ์หนึ่ง และบริษัทไม่มีการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นที่เกิดขึ้น ใน 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติการเข้าธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งหุ้นในครั้งนี้ ทั้งนี้ตามงบ การเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ของบริษัทฯ และงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของดาร์ พบว่ารายการดังกล่าวมีขนาดรายการคิดเป็น 189.82% ของของสินทรัพย์รวมสุทธิของบริษัท บริษัทฯ มี หน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน กล่าวคือ มีหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาด หลักทรัพย์ฯ”)
2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาด หลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ ชัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่ เกี่ยวข้องข้างต้น
3. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า สามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่ นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มี ส่วนได้เสีย

เมื่อพิจารณาถึงเหตุผลความจำเป็นและความเร่งด่วนของการทำธุรกรรมจำหน่ายกิจการ บริษัทฯ จึงมีความ ประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบและหลักการเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายกิจการ ของ บริษัท ดาร์ เรสซิเด้นซ์ จำกัด ควบคู่กันกับที่บริษัทฯ ดำเนินการคัดเลือกผู้ลงทุนที่เหมาะสม รวมทั้งการกำหนดและ เสร็จรูปแบบการทำธุรกรรม การจำหน่ายกิจการ หลักการ และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรม การ จำหน่ายกิจการ ในการนี้ เพื่อให้ การทำธุรกรรมจำหน่ายกิจการดังกล่าวสามารถเสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2569 บริษัทฯ จึงขอเสนอให้ที่ประชุม ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีอำนาจ รวมทั้งปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการที่เป็นผู้ได้รับความไว้วางใจ

(Fiduciary Duties) ในการดำเนินการ ภายใต้กรอบและหลักการที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณา คัดเลือก กำหนด และเปลี่ยนแปลงผู้ลงทุนที่บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ
 - (2) พิจารณา เจรจา และกำหนดรายละเอียด ข้อตกลง รูปแบบและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ รวมถึงการกำหนดราคาซื้อขาย
 - (3) เจรจา ตกลง เปลี่ยนแปลง เข้าทำ และลงนามในสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัับธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ
 - (4) ลงนาม เปลี่ยนแปลง แก้ไข ยื่นและส่งมอบเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ เพื่อขออนุญาต บอกรถล้ม หรือขอความยินยอม ขอผ่อนผันต่อหน่วยงาน หรือบุคคลใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการติดต่อ ยื่นให้ถ้อยคำ และชี้แจงต่อหน่วยงานหรือบุคคลใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายกิจการเสร็จสิ้น
 - (5) มอบอำนาจช่วง หรือแต่งตั้งบุคคลใด หรือพนักงานในกลุ่มบริษัทฯ ให้มีขอบเขตอำนาจตามที่ คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควร ภายใต้กรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ
 - (6) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ
- ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอแจ้งรายละเอียดการเข้าทำรายการจำหน่ายกิจการของ บริษัท ดารี เรสซิเด้นซ์ จำกัด ดังกล่าวตามที่กำหนดในประกาศรายการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2569 คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ซึ่งจะจัดประชุมในวันที่ 15 กรกฎาคม 2569 เวลา 10.00 น. โดยวิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาอนุมัติกรอบและหลักการในการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายกิจการของบริษัทฯ เพื่อเป็นไปตามแผนการบริหารจัดการทางการเงินและและชำระหนี้สินของบริษัทฯ

ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการคัดเลือกผู้ลงทุน โดยมีผู้ลงทุนที่แสดงความสนใจจะเข้าลงทุนจำนวนหลายราย ซึ่งเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและความพร้อมทางด้านการเงินสำหรับการลงทุนใน บริษัท ดารี เรสซิเด้นซ์ จำกัด รวมทั้งการพิจารณากำหนดรูปแบบการเข้าทำรายการโดยอาจจะเข้าทำรายการในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ดังต่อไปนี้

รูปแบบที่ 1 การจำหน่ายทรัพย์สิน (ตามที่ได้นิยามไว้ข้างต้น)

รูปแบบที่ 2 การจำหน่ายหุ้น (ตามที่ได้นิยามไว้ข้างต้น)

นอกจากนี้ ที่ประชุมฯ ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ คณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจสามารถเจรจาในหลักการ เงื่อนไข และข้อตกลงต่าง ๆ เพื่อเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายกิจการ

ให้มีความเหมาะสม อันรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาเสนอซื้อ ความเหมาะสมด้าน ขั้นตอนและ ระยะเวลาในการทำธุรกรรม ความเหมาะสมด้านเงื่อนไขและข้อปฏิบัติต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้เกิดผลประโยชน์ สูงสุดแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ตามสถานการณ์ปัจจุบันของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความ รับผิดชอบ ระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต เป็นไปตามหลักกฎหมาย ข้อบังคับ วัตถุประสงค์และมติของที่ประชุมผู้ถือ หุ้น ตามหลัก Fiduciary Duties และ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตามมาตรา 89/7

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ขาย : บริษัทฯ

ผู้ซื้อ : บริษัทฯ อยู่ระหว่างการคัดเลือกและติดต่อผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและมีความสนใจ ในการเข้าทำธุรกรรม การ จำหน่ายกิจการ โดยบริษัทฯ จะพิจารณาถึงข้อเสนอและเงื่อนไขตามที่ได้รับการนำเสนอจากผู้ลงทุนแต่ละรายอย่างถี่ถ้วน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ผู้ซื้อแต่ละรายไม่มีความเกี่ยวข้องและไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตาม ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ ประเภท และขนาดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะจำหน่ายกิจการ บริษัท ดารี เรสซิเด้นซ์ จำกัด ในมูลค่าเสนอขายไม่ต่ำกว่า 1,500 ล้านบาท (ก่อนหักภาษีและ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรม)โดยการจำหน่ายกิจการดังกล่าวอาจอยู่ในรูปแบบ (1) การโอนสิทธิการเช่า ที่ดินตาม สัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ และ สัญญาเช่าที่ดินและทรัพย์สินของโครงการ ของ บริษัท ดารี เรสซิเด้นซ์ จำกัด หรือ (2) การจำหน่ายหุ้นสามัญใน บริษัท ดารี เรสซิเด้นซ์ จำกัด ไม่น้อยกว่า 51% ให้แก่ผู้ลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีของ การจำหน่ายหุ้น (ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 51) ดารีจะสิ้นสภาพเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ส่วนในกรณีของการ จำหน่ายทรัพย์สิน ดารีจะยังคงสภาพเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จนกว่าคณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาดำเนินการ ตามกลไกที่เหมาะสมต่อไป

ผู้ขาย : บริษัทฯ

ผู้ซื้อ : บริษัทฯ อยู่ระหว่างการคัดเลือกและติดต่อผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและมีความสนใจ ในการเข้าทำธุรกรรม การ จำหน่ายกิจการ โดยบริษัทฯ จะพิจารณาถึงข้อเสนอและเงื่อนไขตามที่ได้รับการนำเสนอจากผู้ลงทุนแต่ละรายอย่างถี่

ถ้วน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทรัพย์สินที่จะทำรายการ : สิทธิการเช่าที่ดินตาม สัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ และ สัญญาเช่าที่ดินและ ทรัพย์สินของโครงการ ของ บริษัท ดารี เรสซิเด้นซ์ จำกัด หรือ หุ้นสามัญของ บริษัท ดารี เรสซิเด้นซ์ จำกัด จำนวน ไม่น้อย กว่า 1,020,000 หุ้น หรือ คิดเป็นไม่น้อยกว่าร้อยละ 51.00 ของหุ้นทั้งหมดของ บริษัท ดารี เรสซิเด้นซ์ จำกัด ทั้งนี้ จำนวน หุ้นที่จะซื้อขายยังอยู่ระหว่างการเจรจา

มูลค่าที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ : เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญากับผู้ซื้อที่มีศักยภาพจำนวนมาก ราย บริษัทฯ จึงยังไม่สามารถเปิดเผย กรอบเงื่อนไขและช่วงราคาดังกล่าวได้ ณ ขณะนี้ เนื่องจากการ เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะกระทบต่อสถานะการเจรจาและ อำนาจต่อรองของบริษัทฯ และจะเป็นผลเสียต่อความสามารถ ของบริษัทฯ ใน การที่จะดำเนินการตามวัตถุประสงค์เชิงธุรกิจ ของบริษัทฯ โดยมูลค่าการเสนอจำหน่ายกิจการ (Enterprise Value) ต้องไม่ ต่ำกว่า 1,500 ล้านบาท

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ : ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ บริษัทฯ เข้าทำรายการจำหน่ายกิจการของ บริษัทฯ ดำริ เรสซิเด็นซ์ จำกัด นอกจากนี้ยังขาดเงื่อนไขข้างต้น เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ ระหว่างการ เจรจาสัญญากับผู้ซื้อหลายราย บริษัทฯ จึงยังไม่สามารถ เปิดเผยรายละเอียดของเงื่อนไขบังคับก่อนอื่นๆ ได้

วันที่เกิดการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ : ภายในปี 2569

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของดำริภายหลังการทำรายการ (เฉพาะกรณีการจำหน่ายหุ้น) จะเป็นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ		หลังทำรายการ	
		จำนวนหุ้น	สัดส่วน	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1.	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,999,997	99.99	0 ถึง 979,997	0.00 ถึง 48.99
2.	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	1	0.00	0 ถึง 1	0.00
3.	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	1	0.00	0 ถึง 1	0.00
4.	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์	1	0.00	0 ถึง 1	0.00
5.	นักลงทุน	0	0.00	1,020,000 ถึง 2,000,000	51.00 ถึง 100.00
	รวม	2,000,000	100.00	2,000,000	100.00

3.2 ประเภทและขนาดของรายการ

รายการจำหน่ายกิจการของ บริษัท คาร์ริ เวสตีเด็นซ์ จำกัด เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์ เมื่อคำนวณขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ มีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์แต่ละเกณฑ์ดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาด รายการ
1. มูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$\frac{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกิจการที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป} \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}}$ $\frac{1,687.1 \times 100\% \times 100}{888.8}$	189.82%
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี	$\frac{\text{กำไรสุทธิของกิจการที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}}$	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงาน 12 เดือนย้อนหลังขาดทุนสุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน*	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จำหน่ายไป} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}}$ $\frac{1,500 \times 100}{14,093.7}$	10.64%
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียน ออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ ทรัพย์สินมา	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทจดทะเบียน}}$	ไม่มีการออกหุ้นใหม่
เกณฑ์สูงสุด	มูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	189.82%

หมายเหตุเพิ่มเติม: ทั้งนี้ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนต้องนับรวมภาระค่าประกันที่บริษัทจดทะเบียนค้ำประกันให้กิจการที่จำหน่ายไปด้วย ดังนั้น หากนับรวมภาระค้ำประกันที่บริษัทฯ ค้ำประกันให้คาร์ริ (วงเงินกู้สถาบันการเงิน 671.6 ล้านบาท + เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น 250.0 ล้านบาท รวม 921.6 ล้านบาท) มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามเกณฑ์ที่ 3 จะเท่ากับ

2,421.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.18 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งยังคงต่ำกว่าเกณฑ์ ร้อยละ 50 และไม่ส่งผลต่อการจัดประเภทรายการ

* หมายเหตุ: เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญากับผู้ซื้อที่มีศักยภาพจำนวนมากหลายราย บริษัทฯ จึงยังไม่สามารถเปิดเผยกรอบเงื่อนไขและช่วงราคาของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่แท้จริงได้ ณ ขณะนี้ เนื่องจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะกระทบต่อสถานะการเจรจาและอำนาจต่อรองของบริษัทฯ

ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการแสดงขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน บริษัทฯ จึงอ้างอิงมูลค่ากิจการ (Enterprise Value) ขั้นต่ำที่กำหนดโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2569 ซึ่งกำหนดให้มูลค่ากิจการ (Enterprise Value) ของบริษัท ดารี เรสซิเดนซ์ จำกัด ต้องไม่ต่ำกว่า 1,500 ล้านบาท (ก่อนหักภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรม)

ทั้งนี้ มูลค่ากิจการขั้นต่ำ 1,500 ล้านบาท คำนวณโดยอ้างอิงจากร้อยละ 67.27 ของมูลค่าตลาดของสิทธิการเข้า และทรัพย์สินของโครงการศูนย์ทริยา ราชดารี ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ บริษัท เดอะแวลู เอชเอ็น แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ณ วันที่ 9 เมษายน 2569 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 2,229.87 ล้านบาท (โดยใช้วิธีคิดจากต้นทุน ณ วันที่สำรวจ) การกำหนดมูลค่ากิจการขั้นต่ำที่ระดับดังกล่าวเป็นผลจากการพิจารณาปัจจัยเชิงพาณิชย์ ดังนี้ (1) สถานะการก่อสร้างของโครงการ ปัจจุบันโครงการศูนย์ทริยา ราชดารี ได้ดำเนินการก่อสร้างไปประมาณร้อยละ 15 ของแผนงานโดยรวม ผู้ลงทุนที่เข้ารับช่วงโครงการจะต้องลงทุนเพิ่มเติมในส่วนของค่าก่อสร้างที่เหลือ ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ค่าการตลาด และค่าบริหารโครงการ จนกว่าโครงการจะแล้วเสร็จและเปิดขายได้ ซึ่งถือเป็นปัจจัยความเสี่ยงสำคัญที่ผู้ลงทุนจะนำไปประกอบการพิจารณาในการเสนอราคา (2) ความเร่งด่วนทางการเงินของบริษัทฯ บริษัทฯ มีภาระหนี้สินที่ครบกำหนดในระยะอันใกล้และมีความจำเป็นในการเสริมสภาพคล่องของกิจการ จึงต้องเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายกิจการให้เสร็จสิ้นภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนด (3) ภาระหนี้สินของดารี ดารีมีภาระหนี้สินทางการเงินและภาระหนี้สินอื่นที่ต้องชำระคืนหรือต้องโอนให้ผู้ลงทุน ซึ่งกระทบต่อมูลค่าสุทธิที่ผู้ลงทุนพร้อมจะเสนอ (4) ลักษณะของรายการเป็นการเปิดประมูลกับผู้ลงทุนหลายราย โดยมูลค่ากิจการขั้นต่ำ 1,500 ล้านบาท เป็นราคาขั้นต่ำในการเจรจา (Negotiation Floor) มิใช่ราคาที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ บริษัทฯ มุ่งหวังที่จะได้รับข้อเสนอที่สูงกว่ามูลค่าขั้นต่ำดังกล่าว และ (5) กลไกการคุ้มครองผู้ถือหุ้น การเข้าทำรายการจะดำเนินการโดยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ รวมทั้งมีรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประกอบการพิจารณา

ทั้งนี้ เพื่อความสอดคล้องในการอ้างอิงมูลค่าของรายการระหว่างการจำหน่ายทรัพย์สินและการจำหน่ายหุ้น บริษัทฯ ใช้คำว่า “มูลค่ากิจการ” (Enterprise Value) เป็นมูลค่าอ้างอิง (Proxy) ในการกำหนดมูลค่าขั้นต่ำของรายการ โดยในกรณีของการจำหน่ายทรัพย์สิน มูลค่ากิจการดังกล่าวสะท้อนมูลค่ารวมของสิทธิการเข้าและทรัพย์สินของโครงการศูนย์ทริยา ราชดารี ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักทั้งหมดของดารี

บริษัทฯ จะเปิดเผยมูลค่าสิ่งตอบแทนที่แท้จริงต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันทีภายหลังจากที่บริษัทฯ หรือดารี (แล้วแต่กรณี) ได้มีการลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น สัญญาโอนสิทธิการเข้า หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นใดที่เกิดขึ้นในหกเดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการใน ครั้งนี้ในการนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมถึงมีหน้าที่ ดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดใน ประกาศ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อ พิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ตเนอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องข้างต้น
- 3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ น้อยกว่า สามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับ ส่วนของผู้ถือหุ้นที่มี ส่วนได้เสีย

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

4.1 ข้อมูลทั่วไปของ บริษัท ดารี เรสซิเด้นซ์ จำกัด

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ดารี เรสซิเด้นซ์ จำกัด
วันจดทะเบียน	:	5 ตุลาคม 2564
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105564144731
ทุนจดทะเบียน	:	2,000,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	2,000,000,000 บาท
กรรมการ	:	1. นายวิศิษฎ์ เลาคอพนรัตน์ 2. นายวิวัฒน์ เลาคอพนรัตน์ 3. นางนิภาพรณ์ โรมรัตน์พันธ์ 4. นายอาชวัน เขียมไพบูลพันธ์ 5. นางสาวพัชรมล เลาคอพนรัตน์
กรรมการซึ่งลงลายมือชื่อผูกพัน บริษัทได้	:	นายวิศิษฎ์ เลาคอพนรัตน์ หรือ นายวิวัฒน์ เลาคอพนรัตน์ หรือ นางนิภาพรณ์ โรมรัตน์พันธ์ หรือ นายอาชวัน เขียมไพบูลพันธ์ กรรมการสองคนในสี่คนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกัน
จำนวนหุ้น	:	2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	1,000 บาทต่อหุ้น
ภาระผูกพันในสินทรัพย์ที่ได้มา	:	- ตัดภาระผูกพันสัญญาเช่า แบ่งเช่าที่ดินพื้นที่ 3 ไร่ 3 งาน 62.25 ตารางวา กำหนด 30 ปี (มีเงื่อนไข) ระหว่างโรงเรียนอัสสัมชัญวิทยาลัย (ผู้ให้เช่า) และ

- บริษัท ดาร์ เรสซิเด้นซ์ จำกัด (ผู้เช่า) นับแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 ถึง วันที่ 31 ตุลาคม 2598
- ตัดภาระผูกพันสัญญาเช่า เช่าที่ดินทั้งแปลงพื้นที่ 5 ไร่ 26 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีกำหนด 30 ปี (มีเงื่อนไขเวลา) ระหว่างโรงเรียนวชิราวุธ (ผู้ให้เช่า) และ บริษัท ดาร์ เรสซิเด้นซ์ จำกัด (ผู้เช่า) นับแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2598 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2628
 - ตัดภาระผูกพันวงเงินกู้จากสถาบันการเงิน จำนวน 671,599,192 บาท
 - ตัดภาระผูกพันวงเงินกู้จากบริษัทอื่น จำนวน 250,000,000 บาท

หมายเหตุ: ภาระหนี้สินทางการเงินและภาระหนี้สินอื่น ๆ ของดาร์ ที่ดาร์ต้องชำระคืน ประกอบด้วย (1) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 671.6 ล้านบาท (2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น 250.0 ล้านบาท (3) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น (โดยประมาณ) 262.4 ล้านบาท และ (4) เงินรับล่วงหน้าที่ไม่ถือเป็นรายได้ (โดยประมาณ) 145.5 ล้านบาท รวมประมาณ 1,330 ล้านบาท ทั้งนี้ ตัวเลขเป็นการประมาณการ ณ วันที่จัดทำสารสนเทศ จำนวนที่แท้จริงจะปรับเปลี่ยนตามภาระหนี้สิน ณ วันที่ทำธุรกรรมจริง

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 มีนาคม 2569

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,999,997	99.99
2.	นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี	1	0.00
3.	นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี	1	0.00
4.	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์	1	0.00
รวม		2,000,000	100.00

4.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจของ บริษัท ดาร์ เรสซิเด้นซ์ จำกัด

บริษัท ดาร์ เรสซิเด้นซ์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่พักอาศัยและการให้บริการด้านอื่นๆ ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ สุนทรียา ราชดารี ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัย สูง 57 ชั้น เพื่อขายห้องชุดสัญญาเช่า 27 ปี และมีสิทธิขายอีก 30 ปี (Leasehold) มีพื้นที่ขายทั้งหมดประมาณ 47,528.92 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 62.25 ตารางวา บนถนนราชดารี ตามสัญญาเช่า 30 ปี นับจากวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2598 และมีสิทธิขายสัญญาเช่าอีก 30 ปี บนที่ดิน 5 ไร่ 26 ตารางวา นับจากวันที่ 1 พฤศจิกายน 2598 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2628 โดยคาดว่าจะสร้างเสร็จใน ไตรมาสที่ 2 ของปี 2572 โดยปัจจุบันโครงการได้ก่อสร้างไปแล้ว ประมาณร้อยละ 15 ของ มูลค่างานก่อสร้างตามสัญญา

4.3 ข้อมูลทางการเงินของ บริษัท ดัริ เรสซิเด้นซ์ จำกัด (ปี 2566 – 2568)

• ผลการดำเนินงานโดยสรุป

หน่วย : บาท

งบกำไรขาดทุน	บริษัท ดัริ เรสซิเด้นซ์ จำกัด		
	2566	2567	2568
รายได้	-	-	-
รายได้อื่น	24,708	1,393,173	275,017
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(39,125,975)	(4,342,857)	(4,655,124)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(33,571,906)	(19,269,687)	(75,804,980)
ต้นทุนทางการเงิน	(2,408,262)	(21,074,579)	(129,566,772)
ภาษีเงินได้	18,173,324	8,237,155	23,935,090
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(48,600,274)	(26,661,709)	(185,816,768)

• งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

งบแสดงฐานะการเงิน	บริษัท ดัริ เรสซิเด้นซ์ จำกัด		
	2566	2567	2568
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,577,899	2,141,655	610,119
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	131,579,397	33,730,238	8,565,867
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	133,157,296	35,871,893	9,175,986
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม	2,956,606,962	3,053,488,388	4,555,618,024
สินทรัพย์รวม	3,089,764,258	3,089,360,281	4,564,794,010
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	298,626,797	353,478,803	385,459,565
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน	417,635,430	142,596,473	1,171,929,441
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	760,744	617,614	1,619,067
หนี้สินหมุนเวียนรวม	717,022,971	496,692,890	1,559,008,073
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียน	408,717,700	655,099,629	1,239,857,247
ประมาณการหนี้สิน	14,516,831	14,722,715	26,603,073
หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม	423,234,531	669,822,344	1,266,460,320
หนี้สินรวม	1,140,257,502	1,166,515,234	2,825,468,393
หุ้นสามัญ	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
ขาดทุนสะสม	(50,493,244)	(77,154,953)	(260,674,383)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1,949,506,756	1,922,845,047	1,739,325,617
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	3,089,764,258	3,089,360,281	4,564,794,010

5. มูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกิจการที่จำหน่ายไป มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทจดทะเบียน และเงื่อนไขการชำระราคา

5.1 สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทจดทะเบียน (NTA)

คำนวณขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท อาเรีย พรอฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)

จากสูตรคำนวณ (สินทรัพย์รวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม) โดย

สินทรัพย์รวม	14,093.7 ล้านบาท
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและภาษีเงิน	33.1 ล้านบาท
หนี้สินรวม	13,171.8 ล้านบาท

สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทจดทะเบียน (NTA) = 888.8 ล้านบาท

หมายเหตุ : สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทจดทะเบียน นับรวมสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้ ตามที่บันทึกในงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีตัวตน (Tangible Asset) และ เนื่องจากเป็นสินทรัพย์ที่สร้างรายได้ให้บริษัทในอนาคต

5.2 สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกิจการที่จำหน่ายไป (NTA)

คำนวณขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ดาร์ เวสซิเด็นซ์ จำกัด

จากสูตรคำนวณ (สินทรัพย์รวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม) โดย

สินทรัพย์รวม	4,564.8 ล้านบาท
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	52.3 ล้านบาท
หนี้สินรวม	2,825.5 ล้านบาท

สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกิจการที่จำหน่ายไป (NTA) = 1,687.0 ล้านบาท

หมายเหตุ : สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกิจการที่จำหน่ายไป นับรวมสิทธิการเช่าและสิทธิการใช้ ตามที่บันทึกในงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีตัวตน (Tangible Asset) และ เนื่องจากเป็นสินทรัพย์ที่สร้างรายได้ให้บริษัทในอนาคต

5.3 มูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)

คำนวณขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

จากสูตรคำนวณ (สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกิจการที่จำหน่ายไป * ส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป * 100) /
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทจดทะเบียน โดย

สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกิจการที่จำหน่ายไป	1,687.0 ล้านบาท
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทจดทะเบียน	888.8 ล้านบาท
สัดส่วนที่จำหน่ายไป (สัดส่วนสูงสุดที่เป็นไปได้)	100%

ขนาดรายการโดยเกิดมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) = 189.82%

5.4 เงื่อนไขการชำระราคา

ผู้ซื้อจะชำระ (1) ค่าสิทธิการเช่าที่ดินตาม สัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ และสัญญาเช่าที่ดินและทรัพย์สิน
ของโครงการของ บริษัท ดารี เรสซิเดนซ์ จำกัด หรือ (2) ค่าหุ้นสามัญใน บริษัท ดารี เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นเงินสด
โดยจะดำเนินการชำระค่าตอบแทนให้แก่บริษัทฯ ทั้งหมดเมื่อการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับ
ชำระเงินครบถ้วนภายในปี 2569

6. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทจดทะเบียนจากผลของรายการนั้น

6.1 หากบริษัทฯ และคู่สัญญา พิจารณาและตกลงที่จะกำหนดรูปแบบการทำธุรกรรมโดยโอน
สิทธิการเช่าที่ดินตาม สัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ และสัญญาเช่าที่ดินและทรัพย์สินของ
โครงการของ บริษัท ดารี เรสซิเดนซ์ จำกัด

ในกรณีที่บริษัทฯ และคู่สัญญาตกลงเข้าทำธุรกรรมในรูปแบบการจำหน่ายทรัพย์สิน ดารี (ในฐานะ
ผู้ขาย) จะเป็นผู้ได้รับเงินจากการจำหน่ายสิทธิการเช่าและทรัพย์สินของโครงการให้แก่ผู้ลงทุน โดยดารีจะ
ดำเนินการตามลำดับ ดังนี้ (1) ดารีจะนำเงินที่ได้รับไปชำระคืนภาระหนี้สินทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
เป็นลำดับแรก (2) ดารีจะส่งคืนเงินส่วนที่เหลือให้แก่บริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของดารี ภายใต้กลไกและ
วิธีการที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาเห็นสมควรและเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ (3) บริษัทฯ จะ
นำเงินที่ได้รับไปใช้เพื่อเสริมสร้างฐานะทางการเงินและการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมในรูปแบบ
ดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ ดังนี้

บริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายกิจการดังกล่าว เงินที่ได้รับจากการทำธุรกรรม
จำหน่ายกิจการ (หลังหักภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) สามารถนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ ต่อไป โดย
สามารถสรุปได้ ดังนี้

1) บริษัทฯ จะได้รับเงินสดเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมให้กับบุคคลภายนอกของบริษัท ดำริ เรสซิเด็นซ์ จำกัด บริษัท ดำริ เรสซิเด็นซ์ จำกัด มีภาระหนี้เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก ซึ่งบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายกิจการในครั้งนี้ไปชำระหนี้ดังกล่าวเป็นลำดับแรก เนื่องจาก บริษัท ดำริ เรสซิเด็นซ์ จำกัด ไม่ได้ดำเนินกิจการต่อไปแล้ว

2) บริษัทฯ จะสามารถนำเงินที่ได้รับไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ บริษัทฯ จะนำเงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการจำหน่ายกิจการในครั้งนี้ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะช่วยเหลือสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ และลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่บริษัทฯ กำลังเผชิญอยู่ในปัจจุบัน

3) บริษัทฯ จะสามารถนำเงินที่ได้รับไปใช้ในโครงการก่อสร้างต่างๆ ที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ บริษัทฯ จะนำเงินส่วนที่เหลือจากการจำหน่ายกิจการในครั้งนี้ไปใช้เป็นค่าก่อสร้างในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต

6.2 หากบริษัทฯ และคู่สัญญา พิจารณาและตกลงที่จะกำหนดรูปแบบการทำธุรกรรมโดยการจำหน่ายหุ้นสามัญของ บริษัท ดำริ เรสซิเด็นซ์ จำกัด

ในกรณีที่บริษัทฯ และคู่สัญญาตกลงเข้าทำธุรกรรมในรูปแบบการจำหน่ายหุ้น บริษัทฯ จะเป็นผู้ขายหุ้นสามัญของดำริในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ให้แก่ผู้ลงทุน โดยบริษัทฯ จะได้รับเงินจากการขายหุ้นโดยตรง ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมในรูปแบบดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ นอกเหนือจากการนำเงินไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและในโครงการก่อสร้างต่าง ๆ ตามที่กล่าวข้างล่าง ดังนี้ (1) บริษัทฯ ปลดภาระการสนับสนุนทางการเงินแก่ดำริ ภายหลังจากการจำหน่ายหุ้น ดำริจะสิ้นสภาพเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ ปลดภาระการสนับสนุนทางการเงินที่ต้องให้แก่ดำริ ทั้งในรูปแบบเงินกู้ยืมระหว่างกัน (Intercompany Loan) และการค้ำประกันภาระหนี้สินของดำริต่อสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงทางการเงินและภาระผูกพันของบริษัทฯ ในระยะยาว และ (2) บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากการทำธุรกรรมโดยตรง โดยไม่ต้องผ่านกลไกการส่งคืนเงินจากดำริ ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถนำเงินไปใช้ตามแผนการใช้เงินได้รวดเร็วกว่าเมื่อเทียบกับรูปแบบการจำหน่ายทรัพย์สิน

บริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายกิจการดังกล่าว เงินที่ได้รับจากการทำธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ (หลังหักภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) สามารถนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ ต่อไป โดยสามารถสรุปได้ ดังนี้

1) บริษัทฯ จะสามารถนำเงินที่ได้รับไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

บริษัทฯ จะนำเงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการจำหน่ายกิจการในครั้งนี้ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะช่วยเหลือสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ และลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่บริษัทฯ กำลังเผชิญอยู่ในปัจจุบัน

2) บริษัทฯ จะสามารถนำเงินที่ได้รับไปใช้ในโครงการก่อสร้างต่างๆ ที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่

บริษัทฯ จะนำเงินส่วนที่เหลือจากการจำหน่ายกิจการในครั้งนี้ไปใช้เป็นค่าก่อสร้างในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต

7. แผนการใช้เงิน

7.1 หากบริษัทฯ และคู่สัญญา พิจารณาและตกลงที่จะกำหนดรูปแบบการทำธุรกรรมโดยโอนสิทธิการเช่าที่ดินตาม สัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ และสัญญาเช่าที่ดินและทรัพย์สินของโครงการของ บริษัท ดารี เรสซิเด้นซ์ จำกัด

บริษัทฯ มีแผนการใช้เงินที่ได้รับจากการธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ โดยบริษัทฯ จะ (1) ใช้เงินสดรับเพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับบุคคลภายนอกของบริษัท ดารี เรสซิเด้นซ์ จำกัด (2) จะใช้ในโครงการก่อสร้างต่างๆ ที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ และ (3) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ คาดว่าบริษัทฯ จะ จัดสรรเงินที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ หลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ ดังนี้

แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ (หลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ)	แผนการจัดสรรเงิน*
1. ใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมให้กับเจ้าหนี้ภายนอกของบริษัท ดารี เรสซิเด้นซ์ จำกัด	1,330,000,000 บาท
2. ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	100,000,000 บาท
3. ใช้เป็นเงินค่าก่อสร้างของโครงการต่างๆ ที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ (ส่วนที่ค้างชำระและส่วนก่อสร้างเพิ่มเติม)	70,000,000 บาท
รวม	1,500,000,000 บาท

*หมายเหตุ: แผนการจัดสรรเงินข้างต้นจัดทำขึ้นบนพื้นฐานกรณีที่บริษัทฯ ได้รับเงินจากการจำหน่ายกิจการครบถ้วนตามมูลค่ากิจการ 100% ขั้นต่ำที่ 1,500 ล้านบาท (ก่อนหักภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรม) โดยบริษัทฯ จะจัดสรรเงินตามลำดับความสำคัญจากรายการที่ 1 ถึงรายการที่ 3 ตามลำดับ แผนการจัดสรรเงินดังกล่าวสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ของการดำเนินงานของบริษัทฯ และความเหมาะสม

7.2 หากบริษัทฯ และคู่สัญญา พิจารณาและตกลงที่จะกำหนดรูปแบบการทำธุรกรรมโดยการจำหน่ายหุ้นสามัญใน บริษัท ดารี เรสซิเด้นซ์ จำกัด ไม่น้อยกว่า 51%

เนื่องจากในรูปแบบการจำหน่ายทรัพย์สิน ดารีเป็นผู้ขายสิทธิการเช่าและทรัพย์สินของโครงการ ดังนั้น เงินที่ได้รับจากการทำธุรกรรมจะเข้าสู่ดารีเป็นลำดับแรก ก่อนที่จะถูกส่งคืนมายังบริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของดารี บริษัทฯ จึงขอเสนอแผนการใช้เงินใน 2 ระดับ คือ (ระดับที่ 1) แผนการจัดสรรเงินของดารีจากการจำหน่ายสิทธิการเช่าและทรัพย์สิน ซึ่งดารีจะนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่นและดอกเบี้ยค้างจ่าย รวมประมาณ 1,330 ล้านบาท และ (ระดับที่ 2) เงินคงเหลือที่ดารีส่งคืนให้บริษัทฯ

ประมาณ 170 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ จะนำไปจัดสรรตามตารางด้านล่าง โดยระยะเวลาในการที่บริษัทฯ จะได้รับเงินจาก
 ดำริ ขึ้นอยู่กับกลไกและขั้นตอนตามกฎหมายที่ใช้ในการส่งคืนเงิน

บริษัทฯ มีแผนการใช้เงินที่ได้รับจากการธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ โดยบริษัทฯ จะ (1) ใช้เงินสดรับเพื่อชำระคืน
 หนี้เงินกู้ยืมให้กับบุคคลภายนอกของบริษัท ดำริ เรสซิเด้นซ์ จำกัด (2) จะใช้ในโครงการก่อสร้างต่างๆ ที่บริษัทฯ ดำเนินการ
 อยู่ และ (3) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ซึ่งจะช่วยเหลือสภาพคล่องสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ
 คาดว่าบริษัทฯ จะจัดสรรเงินที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ หลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้องกับ
 ธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ ดังนี้

ในรูปแบบการจำหน่ายหุ้น บริษัทฯ จะเป็นผู้ได้รับเงินจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของดำริโดยตรง โดยจำนวนเงิน
 ที่บริษัทฯ จะได้รับขึ้นอยู่กับ (1) มูลค่ากิจการ (Enterprise Value) ที่ตกลงกับผู้ซื้อ (2) ภาระหนี้สินสุทธิของดำริ ณ วันโอน
 และ (3) สัดส่วนหุ้นที่บริษัทฯ จำหน่าย การคำนวณราคาขายหุ้น (Equity Value) ของดำริ ที่มีมูลค่ากิจการขั้นต่ำ 1,500 ล้าน
 บาท หักด้วยภาระหนี้สินที่ต้องชำระภายนอกของดำริ ณ วันโอน ประมาณ 1,330 ล้านบาท เท่ากับเงินรับจากขายหุ้น
 ทั้งหมด 100% ของดำริ (โดยประมาณ) 170 ล้านบาท ทั้งนี้ เงินที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายหุ้นจะแปรผัน
 ตามสัดส่วนการจำหน่าย ในกรณีที่จำหน่ายหุ้นในสัดส่วนขั้นต่ำร้อยละ 51 บริษัทฯ จะได้รับเงินประมาณ 86.7 ล้านบาท
 และในกรณีที่จำหน่ายหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 บริษัทฯ จะได้รับเงินประมาณ 170 ล้านบาท ตัวเลขข้างต้นเป็นการ
 ประมาณการเบื้องต้น โดยจำนวนเงินที่แท้จริงจะปรับเปลี่ยนตามภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ทำ
 ธุรกรรมจริง

แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ (หลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายกิจการ)	แผนการจัดสรรเงิน*
1. ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	100,000,000 บาท
2. ใช้เป็นเงินค่าก่อสร้างของโครงการต่างๆ ที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ (ส่วนที่ค้างชำระและส่วนก่อสร้างเพิ่มเติม)	70,000,000 บาท
รวม	170,000,000 บาท

*หมายเหตุ: แผนการจัดสรรเงินข้างต้นจัดทำขึ้นบนพื้นฐานกรณีที่บริษัทฯ ได้รับเงินจากการจำหน่ายกิจการครบถ้วนตาม
 มูลค่ากิจการ 100% ขั้นต่ำที่ 1,500 ล้านบาท (ก่อนหักภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรม)
 โดยบริษัทฯ จะจัดสรรเงินตามลำดับความสำคัญจากรายการที่ 1 ถึงรายการที่ 2 ตามลำดับ แผนการจัดสรร
 เงินดังกล่าวสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ของการดำเนินงานของบริษัทฯ และความเหมาะสม

8. เงื่อนไขในการทำรายการ

ณ วันที่จัดทำสารสนเทศฉบับนี้ บริษัทฯ ยังไม่ได้มีการกำหนดเงื่อนไขการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่าย ทรัพย์สินที่
 ชัดเจน ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดและตกลงกับผู้ลงทุนในเงื่อนไขของการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่าย ทรัพย์สินต่อไป

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ คาดว่าภายใต้สัญญาหลักที่เกี่ยวกับการขายทรัพย์สิน ธุรกรรมการจำหน่ายกิจการจะเกิดขึ้น
 ต่อเมื่อ เงื่อนไขบังคับก่อนเสร็จสิ้น หรือได้รับยกเว้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เช่น ผลของการ

ตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) เป็นที่น่าพึงพอใจต่อผู้ลงทุน การได้รับอนุมัติจาก ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ลงทุนเพื่ออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมกรจำหน่าย ทรัพย์สิน การได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุมัติจากบุคคลภายนอก เจ้าหนี้ หน่วยงานราชการ หรือ หน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมกรจำหน่ายกิจการ รวมทั้ง ต้องไม่มีเหตุการณ์ หรือการกระทำใดๆ เกิดขึ้นอันเป็นเหตุหรืออาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อธุรกิจ ฐานะ ของ บริษัท หรือเป็นผลให้มูลค่าของหุ้นหรือทรัพย์สินของ บริษัท ลดลงอย่างมีนัยสำคัญในระหว่างวันที่มีการทำ สัญญาหลักที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สิน (Execution Date) จนถึงวันที่ซื้อขายทรัพย์สินเสร็จสิ้น (Completion Date) เป็นต้น

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่อพิจารณา อนุมัติ กรอบและหลักการที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมกรจำหน่ายกิจการ รวมทั้งการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากพิจารณาอย่างรอบคอบแล้ว ทั้งในส่วนของกรอบราคามูลค่าซื้อขายทรัพย์สิน ความจำเป็นและเหตุผลของการเข้าทำธุรกรรมกรจำหน่าย กิจการ ผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ความเสี่ยงจากการเข้า ทำรายการ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้ง ประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ และมีความเห็นว่าการจำหน่ายกิจการ มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และ เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ รวมถึงบริษัทฯ จะได้รับกระแสเงินสดจากการจำหน่ายกิจการ เพื่อใช้ในการ ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ ระบุในข้อ 7. ข้างต้นต่อไป

10. ความเห็น ของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการ บริษัทฯ ตามข้อ 9.

-ไม่มี-

คณะกรรมการบริษัทฯ ขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่น สำคัญผิดหรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ปิยพล อยู่สำราญ -

(นายปิยพล อยู่สำราญ)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน