



ที่ GCAP 82/2569

22 ตุลาคม 2569

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2569 เรื่อง การทำรายการที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าร่วมลงทุนโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex และกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่มีนัยสำคัญ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท จี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)

บริษัท จี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “GCAP”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2569 วันที่ 22 ตุลาคม 2569 โดยที่ประชุมได้พิจารณาและมีมติในเรื่องสำคัญ ดังนี้

1. มีมติยกเลิกการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ (วัตถุประสงค์การเช่าเพื่อการท่องเที่ยว) ทะเบียนราชพัสดุที่ สฎ.588 ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวนเนื้อที่ประมาณ 191-1-08 ไร่ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2569

2. มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าร่วมลงทุนโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex ภายใต้บันทึกความเข้าใจที่บริษัทฯ ได้ลงนามร่วมกับนายเดวิด ฌาคส์ ดิดิเยร์ เวอร์ไทเมอร์ (Mr. David Jacques Didier Wertheimer) เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2569 (“บันทึกความเข้าใจ”) ซึ่งรายการทั้งหมดถือเป็นรายการเดียวกันที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน โดยประกอบด้วย (1.) การได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ (วัตถุประสงค์การเช่าเพื่อการท่องเที่ยว) จากบริษัท เกาะเต่า อิลส์ จำกัด ในราคาไม่เกิน 130.00 ล้านบาท (“รายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ”) (2.) การจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท เกาะเต่า อิลส์ แลนด์ จำกัด (“JVCo”) (“รายการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทร่วมทุน”) (3.) การจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนใน JVCo (“รายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุน”) เพื่อให้สัดส่วนการถือหุ้นใน JVCo เป็นไปตามที่ระบุไว้ในบันทึกความเข้าใจ (4.) การเข้าลงทุนและพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex ผ่าน JVCo (“รายการได้มาซึ่งโครงการ”) และ (5.) การชำระค่าบริการจัดหาผู้ลงทุนให้แก่บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด (“AMC”) ซึ่งมีนายณัฐพล สารสาส กรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือนายณัฐพล สารสาส (“รายการรับบริการจัดหาผู้ลงทุน”) (รวมเรียกว่า “รายการเข้าลงทุน”) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

2.1 เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2569 บริษัทฯ ได้ลงนามในบันทึกความเข้าใจ ร่วมกับนายเดวิด ฌาคส์ ดิดิเยร์ เวอร์ไทเมอร์ (Mr. David Jacques Didier Wertheimer) (“ผู้ลงทุนอื่น”) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเข้าลงทุนในบริษัทร่วมทุน บริษัท เกาะเต่า อิลส์ แลนด์ จำกัด (“JVCo”) เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex (“โครงการ”) ทั้งนี้ บันทึกความเข้าใจได้ระบุสัดส่วนการถือหุ้นใน JVCo ภายหลังการเพิ่มทุนแล้วเสร็จไว้ว่า บริษัทฯ และ บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ จะถือหุ้นใน JVCo รวมกันร้อยละ 51.00 (แบ่งเป็นบริษัทฯ ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.00 และ บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ จะต้องถือหุ้นรวมกันไม่เกินร้อยละ 11.00) และผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ จะถือหุ้นในสัดส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนภายหลังการเพิ่มทุนแล้วเสร็จ

Sumit

✉ cms.gcap@gcapital.co.th
🌐 www.gcapital.co.th

บริษัท จี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)

9/9 อาคารเอกสสาร ชั้น 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 02 651 9995 แฟกซ์ 02 651 9553



ในการนี้ บริษัทฯ จะทยอยจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ JVCo จำนวนไม่เกิน 4,580,000 หุ้น ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 458.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนของ JVCo ภายหลังการเพิ่มทุนแล้วเสร็จ และจะจำหน่ายหุ้นที่ได้มาจำนวนไม่เกิน 980,000 หุ้น ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 98.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 11.00 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของ JVCo ภายหลังการเพิ่มทุนแล้วเสร็จ ให้แก่ บริษัท อาซูล มารีโน แคปิตัล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ ทั้งนี้ JVCo มีรายละเอียดโดยสังเขป ดังนี้

รายละเอียดของ JVCo ซึ่งบริษัทจะเข้าลงทุน

ชื่อบริษัท	บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด		
ที่อยู่จดทะเบียน	เลขที่ 9/9 อาคารเอกสาทร ชั้น 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120		
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105569178481		
วันจดทะเบียนบริษัท	18 กันยายน 2569		
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ การให้บริการด้านการท่องเที่ยว และการให้บริการอื่นๆ		
ทุนจดทะเบียน	1,000,000.00 บาท		
ทุนจดทะเบียนและโครงสร้างการถือหุ้น	บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท โดยมีโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้		
	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
	นายณัฐพล สารสาส	9,998	99.98
	นายอนุวัตร โกศล	1	0.01
	นายนิธาน ชัยเนตร	1	0.01
	รวม	10,000	100.00
โครงสร้างคณะกรรมการ	ปัจจุบัน รายชื่อคณะกรรมการของ บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติเข้าทำรายการประกอบด้วย		
	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	
	นายณัฐพล สารสาส	กรรมการ	
	นายอนุวัตร โกศล	กรรมการ	
	ทั้งนี้ นายณัฐพล สารสาส และ นายอนุวัตร โกศล ลงลายมือชื่อร่วมกัน		

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนให้แก่ บริษัท อาซูล มารีโน แคปิตัล จำกัด ("AMC") และ/หรือ นายณัฐพล สารสาส สำหรับบริการจัดหานักลงทุนร่วมลงทุนใน JVCo ในจำนวนประมาณ 13.23 ล้านบาท คำนวณจากอัตราร้อยละ 3.00 ของเงินลงทุนของผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้ง และ/หรือ บุคคล หรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ ใน JVCo (ไม่เกิน 441.00 ล้านบาท) โดยจะชำระภายหลังจากที่ได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนใน JVCo แล้วเท่านั้น และจะชำระค่าบริการจัดหานักลงทุนตามสัดส่วนเงินที่ผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้ง และ/หรือ บุคคล หรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนใน JVCo จริงในแต่ละงวด



ภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทร่วมทุนแล้ว JVCo จะเริ่มดำเนินการเข้าลงทุนและพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในบันทึกความเข้าใจ โดยโครงการดังกล่าวใช้เงินลงทุนประมาณ 1,860.00 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2574 บริษัทร่วมทุนจึงมีความจำเป็นต้องจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมจำนวนประมาณ 1,500.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดโครงการโดยสังเขป ดังนี้

ชื่อโครงการ	Koh Tao Lifestyle Complex	
แบรนด์	Holiday Inn Resort	Holiday Inn Express
ลักษณะโครงการ	รีสอร์ทแบบให้บริการเต็มรูปแบบ, ห้องอาหาร, สปา, ฟิตเนส, สระว่ายน้ำ พื้นที่อาคาร 10,909 ตร.ม.	โรงแรม Smart Hotel บริการห้องพัก, ห้องอาหารแบบ Express Dining พื้นที่อาคาร 6,705 ตร.ม.
จำนวนห้อง	160 ห้อง	180 ห้อง
มูลค่าโครงการ	1,160.00 ล้านบาท (โดยประมาณ)	700.00 ล้านบาท (โดยประมาณ)
คาดว่าจะเปิดให้บริการ	ไตรมาส 4 ปี 2574	ไตรมาส 4 ปี 2574

หมายเหตุ : พื้นที่ก่อสร้าง จำนวนห้องพัก และมูลค่าโครงการตามข้อมูลข้างต้น เป็นข้อมูลประมาณการเบื้องต้นตามแผนการใช้พื้นที่และองค์ประกอบโครงการ (Facility and Area Program) ของผู้บริหารโรงแรม ทั้งนี้ รายละเอียดดังกล่าวอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมภายหลังจากการออกแบบและพัฒนาโครงการในรายละเอียด โดยคำนึงถึงความเหมาะสมด้านการลงทุน ประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่ ความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ และประโยชน์สูงสุดของโครงการและบริษัทเป็นสำคัญ

สำหรับรายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ (วัตถุประสงค์การเช่าเพื่อการท่องเที่ยว) ทะเบียนราชพัสดุที่ สฎ.588 ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวนเนื้อที่ประมาณ 191-1-08 ไร่ โดยบริษัทฯ จะซื้อและรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุจากบริษัท เกาะเต่า ฮิลล์ จำกัด ในราคาซื้อขายจำนวนไม่เกิน 130.00 ล้านบาท (ซึ่งรวมเงินทอนรองจ่ายที่บริษัทฯ ได้สำรองจ่ายให้แก่บริษัท เกาะเต่า ฮิลล์ จำกัด ตั้งแต่ปี 2566 ถึงปี 2568 สะสมรวมจำนวน 35.32 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เหลือเป็นจำนวนเงินที่ต้องชำระไม่เกิน 94.68 ล้านบาท) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex อย่างไรก็ดี ในการคำนวณขนาดของรายการนี้ ได้นำภาระค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญาที่เหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 72.00 ล้านบาทมาคำนวณรวมด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกำหนดเข้าทำรายการให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ

2.2 รายการเข้าลงทุนในครั้งนี้ (รายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ รายการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทร่วมทุน และรายการได้มาซึ่งโครงการ) เข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (“ประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 284.32 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัท ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกัน ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่าง 12 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการ และยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น เมื่อบริษัทฯ ไม่ได้มีสินทรัพย์สุทธิติดลบ หรือแม้จะมีผลการดำเนินงานขาดทุน (พิจารณาผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2566 – ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2569) แต่เมื่อบริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน (พิจารณาผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2566 – ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2569) หรือมีสินทรัพย์สุทธิเป็นลบ จึงพิจารณาขนาดรายการตามกรณีทั่วไป ซึ่งถือว่าขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 100 ซึ่งนับเป็นรายการขนาดใหญ่ โดยเป็นขนาดรายการที่เข้าเกณฑ์ที่ต้องยื่นคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่ แต่เนื่องจาก การเข้าทำรายการทั้งหมดที่ได้กล่าวมาข้างต้นมีลักษณะของรายการที่เข้าเกณฑ์ข้อยกเว้นที่ไม่ต้องยื่นคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่ ดังต่อไปนี้

Signature



บริษัท จี แคปิตอล จำกัด (มหาชน)
9/9 อาคารเอกสาร ชั้น 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 02 651 9995 แฟกซ์ 02 651 9553



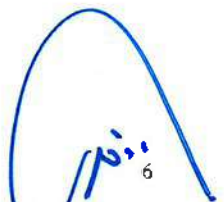
บริษัท จี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
9/9 อาคารเอกสาร ชั้น 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 02 651 9995 แฟกซ์ 02 651 9553



2.4 นอกจากนี้ รายการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ได้แก่ 1.) รายการได้มาซึ่งหุ้นใน JVCo เนื่องจากการทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียน (บริษัทฯ) กับนิติบุคคล (JVCo) ที่มีกรรมการของบริษัทฯ คือนายอนุวัตร โกศล และนายณัฐพล สารสาส เป็นผู้มีอำนาจควบคุม โดยนายณัฐพล สารสาส เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในขณะนั้น โดยรายการนี้มีมูลค่าเท่ากับ 458.00 ล้านบาท 2.) รายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุน เนื่องจากการทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียน (บริษัทฯ) กับ บริษัท อาซูล มารีโน แคปิตัล จำกัด และ/หรือ นายณัฐพล สารสาส และ/หรือบุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาส ให้สิทธิ โดยรายการนี้มีมูลค่าเท่ากับ 98.00 ล้านบาท และ 3.) รายการรับบริการจัดหางานลงทุน เนื่องจากการทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียน (บริษัทฯ) กับบริษัท อาซูล มารีโน แคปิตัล จำกัด (“AMC”) ซึ่งมีนายณัฐพล สารสาส กรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจควบคุมและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือนายณัฐพล สารสาส โดยรายการนี้มีมูลค่ารวมเท่ากับ 13.23 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องจำนวน 569.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 137.91 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องอื่นกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันของ บริษัทฯ ภายในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนรายการเข้าลงทุนในครั้งนี้ นอกจากนี้ ด้วยรายการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ไม่ใช้การให้ความช่วยเหลือทางการเงิน จึงพิจารณาขนาดรายการตามกรณีทั่วไป ซึ่งมูลค่ารายการที่ 569.23 ล้านบาท มากกว่า 20.00 ล้านบาท จึงนับเป็นรายการขนาดใหญ่ (รายการขนาดใหญ่พิจารณาเลือกค่าสูงกว่าระหว่าง 20 ล้านบาท และร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ซึ่งคิดเป็น 12.38 ล้านบาท อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) ทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เรื่องการทำรายการที่มีนัยสำคัญ และการทำรายการที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับรายการเข้าลงทุนดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ของบริษัทฯ เพื่อจัดทำความเห็นเกี่ยวกับ 1.) ความเหมาะสมผลและประโยชน์ของการทำรายการ 2.) ความเสี่ยงหรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทำรายการ และ 3.) ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการประชุมผู้ถือหุ้น
- (3) จัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และ
- (4) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และกรณีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระหรือคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าไม่ควรเข้าทำรายการ ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเสียงคัดค้านตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ขึ้นไปของผู้มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม บริษัทฯจึงจะสามารถเข้าทำรายการได้







ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ตเนอร์ จำกัด (มหาชน) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ของบริษัทฯ เพื่อจัดทำความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาอนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนทำการขายหลักทรัพย์ ตามประกาศ เรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการขายหลักทรัพย์ และพิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้ดำเนินการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นในการทำรายการขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงการเจรจา เข้าทำลงนาม แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขายหุ้น ข้อตกลง สัญญา และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ รวมถึงการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับรายการขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ตามที่จำเป็นและสมควรภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน ของบริษัท จี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

3. มีมติอนุมัติให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 3 เพื่อให้สอดคล้อง โดยการเพิ่มวัตถุประสงค์ใหม่จำนวน 3 ข้อ ได้แก่ ข้อ 36, 37 และ 38 ดังนี้

- ข้อ 36 ประกอบกิจการด้านการท่องเที่ยว โรงแรม รีสอร์ท บังกะโล เกสต์เฮาส์ วิลล่า อพาร์ทเมนต์ และที่พักทุกประเภท ทั้งให้บริการที่พักรายวัน รายเดือน หรือระยะยาว รวมถึงกิจการภัตตาคาร ร้านอาหาร เครื่องดื่ม สปา สถานที่ออกกำลังกาย ห้องประชุม สัมมนา จัดเลี้ยง และประกอบกิจการธุรกิจน้ำดื่ม ตัวแทนการท่องเที่ยว จัดนำเที่ยว จัดกิจกรรมท่องเที่ยวและนันทนาการ จองที่พัก และจองบัตรโดยสาร รวมถึงกิจการท่องเที่ยวเชิงเกษตรและเชิงนิเวศ และบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง
- ข้อ 37 ประกอบกิจการเกษตรกรรม ทำสวน ทำไร่ ปลูกพืช ไม้ผล ไม้ยืนต้น พืชไร่ พืชสวน และพืชเศรษฐกิจทุกชนิด รวมถึงการบำรุงรักษา เก็บเกี่ยว แปรรูป เก็บรักษา และจำหน่ายผลผลิตทางการเกษตร ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนบริหารจัดการและพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรม
- ข้อ 38 ซื้อ จัดหา รับโอน เช่า เช่าช่วง รับโอนสิทธิการเช่า ถือกรรมสิทธิ์ ครอบครอง พัฒนา ปรับปรุง ก่อสร้าง บริหาร ให้เช่า และจำหน่ายที่ดิน รวมถึงที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของบริษัท

และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 3 วัตถุประสงค์ของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

เดิม : “ข้อ 3 วัตถุประสงค์ของบริษัท มีจำนวน 35 ข้อ รายละเอียดตามแบบ บมจ.002 ที่แนบ”

แก้ไขเป็น : “ข้อ 3 วัตถุประสงค์ของบริษัท มีจำนวน 38 ข้อ รายละเอียดตามแบบ บมจ.002 ที่แนบ”



โดยมอบอำนาจให้กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทฯ หรือบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทฯ มีอำนาจในการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์บริษัทและหนังสือบริคณห์สนธิกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตลอดจนมีอำนาจในการแก้ไขและเพิ่มเติมถ้อยคำเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งหรือความเห็นของนายทะเบียนหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การจดทะเบียนดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์

4. มีมติอนุมัติกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ในวันศุกร์ที่ 27 พฤศจิกายน 2569 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ซึ่งมีการถ่ายทอดสด ณ สำนักงานบริษัท จี แคปิตอล จำกัด (มหาชน) เลขที่ 9/9 อาคารเอกสาร ชั้น 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 และเห็นควรกำหนดระเบียบวาระการประชุม

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2569
- วาระที่ 2 พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เกี่ยวกับการลงทุนโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex
- วาระที่ 3 พิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 3.
- วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจในการกำหนดและเปลี่ยนแปลงวัน เวลา และสถานที่ประชุม ตามความจำเป็นและเห็นสมควร ภายใต้กรอบของกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทจะทำการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 พร้อมเอกสารประกอบการประชุม ทั้งในรูปแบบที่เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ รวมทั้งรายละเอียดขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท (www.gcapital.co.th) และเว็บไซต์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th ซึ่งสามารถเข้าดูได้ตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2569 สำหรับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น พร้อมเอกสารประกอบการประชุม จะนำส่งให้ผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามรายชื่อผู้ถือหุ้นที่ปรากฏ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 5 พฤศจิกายน 2569 เพื่อสิทธิเข้าร่วมประชุม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัตร โกศล)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



✉ cms.gcap@gcapital.co.th
🌐 www.gcapital.co.th

บริษัท จี แคปิตอล จำกัด (มหาชน)
9/9 อาคารเอกสาร ชั้น 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 02 651 9995 แฟกซ์ 02 651 9553

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ

บริษัท จี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)

บริษัท จี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ "GCAP") ขอเรียนว่า บริษัทฯ มีความประสงค์จะเข้าลงทุนในบริษัท เกาะเต่า ฮิลล์ แลนด์ จำกัด ("JVCo") เพื่อให้ JVCo ลงทุนในโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex ("โครงการ") ซึ่งมีมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 1,860.00 ล้านบาท โดยได้ลงนามในบันทึกความเข้าใจ ("บันทึกความเข้าใจ") และเอกสารที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2569

ทั้งนี้ JVCo จัดตั้งขึ้นโดยกรรมการของบริษัทคือ นายณัฐพล สารสาส ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ("กรรมการ") โดยมีทุนจดทะเบียนแรกเริ่ม 1.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การเข้าลงทุนใน JVCo ของบริษัทฯ ไม่ใช่การซื้อหุ้นของ JVCo จากกรรมการ หากแต่เป็นการเข้าลงทุนผ่านการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ JVCo โดยบริษัทฯ จะทยอยจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 4,580,000 หุ้น ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 458.00 ล้านบาท เพื่อให้ JVCo มีเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าทำรายการซื้อสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุจากบริษัทฯ ในราคาไม่เกิน 450.00 ล้านบาท นอกจากนี้ นายเดวิด ฌาคส์ ดิดีเยร์ เวอร์ไทเมอร์ (Mr. David Jacques Didier Wertheimer) ซึ่งเป็นผู้ลงทุนสัญชาติฝรั่งเศส ("ผู้ลงทุนอื่น") และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ จะทยอยจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ JVCo คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 441.00 ล้านบาท ซึ่งภายหลังการเพิ่มทุนดังกล่าว JVCo จะมีทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 900.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ จะทยอยชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 5 ปี ตามที่ระบุไว้ในบันทึกความเข้าใจ ดังนี้

ปีที่ 1 ผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ จะชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 90.00 ล้านบาท (แบ่งเป็น 66.40 ล้านบาท และ 23.60 ล้านบาท) และ ในปี 2 ถึงปีที่ 4 ผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ จะชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนปีละประมาณ 90.00 ล้านบาท และปีที่ 5 ผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ จะชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 81.00 ล้านบาท

อนึ่ง สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุที่ JVCo จะซื้อจากบริษัทฯ เป็นสิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินซึ่งจะนำมาใช้ในการดำเนินโครงการ โดยมีกระทรวงการคลัง (โดยกรมธนารักษ์) เป็นผู้ให้เช่า ทั้งนี้ สัญญาเช่าสิ้นสุดอายุลงในปี พ.ศ. 2588 และผู้เช่าสามารถยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี โดยบริษัทฯ ได้ตกลงซื้อสิทธิการเช่าดังกล่าวจากบริษัท เกาะเต่า ฮิลล์ จำกัด ("เจ้าของสิทธิเดิม") ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในราคาไม่เกิน 130.00 ล้านบาท ซึ่งราคาดังกล่าวกำหนดจากมูลค่าตลาดของที่ดินตามวัตถุประสงค์เพื่อการท่องเที่ยว ประกอบกับการเจรจากับเจ้าของสิทธิเดิม โดยตกลงให้นำเงินตรงจ่ายที่บริษัทฯ ได้สำรองจ่ายให้แก่เจ้าของสิทธิเดิมตั้งแต่ปี 2566 ถึงปี 2568 สะสมรวมจำนวน 35.32 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการศึกษาโครงการ ออกแบบ ค่าเตรียมความพร้อม และค่าสิทธิการเช่าที่ดิน) มารวมคำนวณนับเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าซื้อสิทธิการเช่าจำนวนไม่เกิน 130.00 ล้านบาทดังกล่าวด้วย

ตามบันทึกความเข้าใจ คู่สัญญาตกลงให้ JVCo ซื้อสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุดังกล่าว (วัตถุประสงค์เพื่อการท่องเที่ยว) กับบริษัทฯ เป็นเงินจำนวนไม่เกิน 450 ล้านบาท ทั้งนี้การโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุจากเจ้าของสิทธิการเช่าเดิมมายังบริษัท และจากบริษัทฯ ไปยัง JVCo จะต้องได้รับการอนุญาตจากกระทรวงการคลัง (โดยกรมธนารักษ์) ในฐานะผู้ให้เช่า รวมถึงต้องจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าต่อกรมธนารักษ์ ซึ่งถือเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนตามบันทึกความเข้าใจ

ต่อมา บริษัทฯ จะจำหน่ายหุ้นสามัญของ JVCo ที่บริษัทฯ ถืออยู่เป็นจำนวนไม่เกิน 980,000 หุ้น ให้แก่ บริษัท อาซูร มาร์โน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิโดยอาจดำเนินการในคราวเดียว หรือหลายคราว ในราคาหุ้นละ 100.00 บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ (คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 98.00 ล้านบาท) ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่ตกลงกันตามบันทึกความเข้าใจ และเป็นราคาเดียวกับที่บริษัทฯ และ ผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ ชำระค่าหุ้นของ JVCo โดยการจำหน่ายหุ้นดังกล่าวจะดำเนินการภายในระยะเวลา 5 ปี ซึ่งเป็นกรอบเวลาเดียวกับการเพิ่มทุนของผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ อนึ่ง การจำหน่ายหุ้นดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามบันทึกความเข้าใจ และเป็นเงื่อนไขของการเข้าลงทุนของบริษัทฯ และผู้ลงทุนอื่น ทั้งนี้ เนื่องจากราคาจำหน่ายเท่ากับราคาที่บริษัทฯ ได้มาซึ่งหุ้นดังกล่าว บริษัทฯ จึงไม่มีกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหุ้นดังกล่าว

เมื่อการเพิ่มทุนแล้วเสร็จ สัดส่วนการถือหุ้นใน JVCo ของบริษัทฯ : บริษัท อาซูร มาร์โน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนาย ณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ : ผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ จะเท่ากับร้อยละ 40.00 : 11.00 : 49.00 (คิดเป็นเงินลงทุน 360.00 : 99.00 : 441.00 ล้านบาท ตามลำดับ) ตามจำนวนเงินลงทุนที่แต่ละฝ่ายจะดำเนินการลงทุนตามบันทึกความเข้าใจ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการผ่าน JVCo ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.00 สำหรับสัดส่วนการถือหุ้นที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าในแต่ละช่วงเวลาจะเป็นไปตามกำหนดการชำระเงิน การจดทะเบียน และการโอนหุ้นตามที่ระบุไว้ในบันทึกความเข้าใจ โดยในช่วงแรกบริษัทฯ จะถือหุ้นในสัดส่วนที่สูงกว่าสัดส่วนสุดท้ายข้างต้น และสัดส่วนดังกล่าวจะลดลงตามลำดับเมื่อผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน และบริษัทฯ จำหน่ายหุ้นให้แก่ บริษัท อาซูร มาร์โน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนาย ณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ ทั้งนี้ ณ ขณะใดขณะหนึ่ง บริษัท อาซูร มาร์โน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนาย ณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ จะต้องไม่ถือหุ้น JVCo เกินกว่าร้อยละ 11.00

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนสำหรับการจัดหาผู้ร่วมลงทุน (“**บริการจัดหาหุ้นลงทุน**”) ให้แก่บริษัท อาซูร มาร์โน แคปปิตอล จำกัด (“**AMC**”) ซึ่งมีนายณัฐพล สารสาส กรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือนายณัฐพล สารสาส ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยค่าบริการจัดหาผู้ลงทุนมีมูลค่าประมาณ 13.23 ล้านบาท คำนวณจากอัตราร้อยละ 3.00 ของเงินลงทุนของผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ ใน JVCo (ไม่เกิน 441.00 ล้านบาท) โดยจะชำระภายหลังจากที่ได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนใน JVCo แล้วเท่านั้น และจะชำระค่าบริการจัดหาหุ้นลงทุนตามสัดส่วนเงินที่ผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนใน JVCo จริงในแต่ละงวด อนึ่ง ค่าบริการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับแหล่งเงินทุนของโครงการ JVCo จะใช้เงินลงทุนของผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหรือแหล่งเงินทุนอื่น ดังนั้น ความเสี่ยงสูงสุดของบริษัทฯ จึงจำกัดอยู่เพียงที่มูลค่าเงินลงทุนของบริษัทฯ ใน JVCo ทั้งนี้ หากในอนาคตบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ JVCo บริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ว่าด้วยรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้องต่อไป

โดยสรุป รายการทั้งหมดข้างต้นถือเป็นรายการเดียวกันที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน กล่าวคือ หากไม่มีการลงทุนในโครงการ บริษัทฯ จะไม่เพิ่มทุนใน JVCo โดยรายการดังกล่าวคือ บริษัทฯ จะรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุซึ่งได้ในราคาไม่เกิน 130.00 ล้านบาท ก่อนจะโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวให้แก่ JVCo และบริษัทฯ จะได้มาซึ่งหุ้นของ JVCo ในสัดส่วนร้อยละ 40.00 (คิดเป็นมูลค่า 360.00 ล้านบาท) สำหรับกระแสเงินสดของบริษัทฯ จากการเข้าทำรายการประกอบด้วย (1.) การจ่ายเงินเพิ่มทุนใน JVCo จำนวนประมาณ 458.00 ล้านบาท (2.) การรับเงินจากการจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุให้แก่ JVCo จำนวนไม่เกิน 450.00 ล้านบาท (3.) การรับชำระค่าหุ้นของ JVCo จากบริษัท อาซูล มารีโน แคปิตัล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ จำนวนประมาณ 98.00 ล้านบาทภายในระยะเวลา 5 ปี (4.) การจ่ายค่าสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุให้แก่เจ้าของสิทธิเดิมจำนวนไม่เกิน 130.00 ล้านบาท และ (5.) การจ่ายค่าบริการจัดหาผู้ลงทุนให้แก่ AMC และ/หรือนายณัฐพล สารสาส ประมาณ 13.23 ล้านบาท คิดเป็นเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ จ่ายประมาณ 53.23 ล้านบาท

ในด้านการบริหารจัดการ บันทึกความเข้าใจได้กำหนดให้ JVCo มีกรรมการทั้งหมด 4 ราย โดยบริษัทฯ และผู้ลงทุนอื่นมีอำนาจแต่งตั้งกรรมการฝ่ายละ 2 ราย และประธานกรรมการจะคัดเลือกจากบรรดากรรมการที่ บริษัทฯ เป็นผู้เสนอชื่อ ส่งผลให้ JVCo มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามเกณฑ์อำนาจควบคุมซึ่งพิจารณาจากอำนาจในการแต่งตั้งกรรมการได้ตั้งแต่หนึ่งขึ้นไป (กรณีนี้ บริษัทฯ มีอำนาจแต่งตั้งกรรมการ คือ 2 ใน 4)

ในการนี้ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอเรื่องต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (“ประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ”) และรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(1) รายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ

สืบเนื่องจากการยกเลิกมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งได้อนุมัติการยกเลิกมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2568 (การอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทฯ เกาะเต่า แอร์ จำกัด) และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ทะเบียนราชพัสดุที่ สฎ.588 ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวนเนื้อที่ประมาณ 191-1-08 ไร่ (“สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ”) นั้น เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าว บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ (ซึ่งมีวัตถุประสงค์การเช่าเพื่อการท่องเที่ยว) โดยบริษัทฯ จะซื้อและรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ จากบริษัท เกาะเต่า อิลส์ จำกัด ในราคาซื้อขายจำนวนไม่เกิน 130.00 ล้านบาท (ซึ่งรวมเงินทอนรองจ่ายที่บริษัทฯ ได้สำรองจ่ายให้แก่บริษัท เกาะเต่า อิลส์ จำกัด ตั้งแต่ปี 2566

ถึงปี 2568 สะสมรวมจำนวน 35.32 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เหลือเป็นจำนวนเงินที่ต้องชำระไม่เกินประมาณ 94.68 ล้านบาท) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex อย่างไรก็ดี ในการคำนวณขนาดของรายการนี้ ต้องนำภาระค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญาที่เหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 72.00 ล้านบาทมาคำนวณรวมด้วย โดยมูลค่าดังกล่าวจะไม่ใช้จำนวนเงินที่บริษัทฯ จะต้องชำระให้แก่เจ้าของสิทธิเดิม ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกำหนดเข้าทำรายการให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีมติอนุมัติ

โดยที่ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (“ประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 22.79 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ทั้งนี้ การทำรายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(2) รายการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัท JVCo

รายการได้มาซึ่งหุ้นใน JVCo เป็นการเข้าลงทุนโดยการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ JVCo ซึ่งจัดตั้งขึ้นโดย นายณัฐพล สารสาส (กรรมการของบริษัทฯ) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex บริษัทฯ จะจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ JVCo จำนวนไม่เกิน 4,580,000 หุ้น ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 458.00 ล้านบาท

โดยที่ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 51.67 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

นอกจากนี้ รายการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นการทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียน (บริษัทฯ) กับนิติบุคคล (JVCo) ซึ่งอยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกรรมการ (นายณัฐพล สารสาส และนายอนุวัตร โกศล) ของบริษัทฯ โดยรายการนี้มีมูลค่าเท่ากับ 458.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 110.97 ของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

(3) รายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท JVCo

ภายหลังการเพิ่มทุนใน JVCo บริษัทฯ จะเข้าทำรายการจำหน่ายเงินลงทุนใน JVCo ให้แก่ บริษัท อาซูล มารีโน แคปิตัล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ จำนวนไม่เกิน 980,000 หุ้น ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 98.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 11.00 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของ JVCo ภายหลังการเพิ่มทุนแล้วเสร็จ ส่งผลให้บริษัทฯ คงเหลือการถือหุ้นใน JVCo ในสัดส่วนร้อยละ 40.00 ของจำนวนทุนจดทะเบียนดังกล่าว ทั้งนี้ การจำหน่ายหุ้นจะดำเนินการในคราว

เดียวหรือหลายคราวภายในระยะเวลา 5 ปี ซึ่งเป็นกรอบเวลาเดียวกับการเพิ่มทุนของผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ โดยการจำหน่ายหุ้นดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามบันทึกความเข้าใจ และเป็นเงื่อนไขของการเข้าลงทุนของบริษัทฯ และผู้ลงทุนอื่น และเนื่องจากราคาจำหน่ายเท่ากับราคาของบริษัทฯ ได้มาซึ่งหุ้นดังกล่าว บริษัทฯ จึงไม่มีกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหุ้นดังกล่าว

เมื่อรายการแล้วเสร็จ สัดส่วนการถือหุ้นใน JVCo ของบริษัทฯ : บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ : ผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ จะเท่ากับร้อยละ 40.00 : 11.00 : 49.00 (คิดเป็นเงินลงทุน 360.00 : 99.00 : 441.00 ล้านบาทตามลำดับ) ตามจำนวนเงินลงทุนที่แต่ละฝ่ายจะดำเนินการลงทุนตามบันทึกความเข้าใจ

โดยที่ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 11.06 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

นอกจากนี้ รายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุนในครั้งนี้ ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นการทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียน (บริษัทฯ) กับ บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด (“AMC”) ซึ่งมีนายณัฐพล สารสาส เป็นผู้มีอำนาจควบคุมและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือนายณัฐพล สารสาส ซึ่งเป็นกรรมการบริษัทฯ และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาส ให้สิทธิ โดยรายการนี้มีมูลค่าเท่ากับ 98.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.74 ของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

(4) รายการจำหน่ายสิทธิการเข้าที่ดินราชพัสดุ

ภายหลังการเพิ่มทุนใน JVCo บริษัทฯ จะจำหน่ายสิทธิการเข้าที่ดินราชพัสดุ (วัตถุประสงค์เพื่อการท่องเที่ยว) ที่บริษัทฯ ได้มาจากบริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ จำกัด ให้แก่ JVCo ในราคาไม่เกิน 450.00 ล้านบาท ทั้งนี้ การจำหน่ายสิทธิการเข้าดังกล่าวจะดำเนินการเมื่อได้รับความยินยอมจากกระทรวงการคลัง (โดยกรมธนารักษ์) ในฐานะผู้ให้เช่าแล้ว

โดยที่ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ แม้จะเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คือ สิทธิการเข้าที่ดินราชพัสดุ แต่เมื่อเป็นการทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียน (บริษัทฯ) กับ บริษัทย่อย (JVCo) จึงเข้าข่ายยกเว้น ไม่เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ จึงไม่ต้องคำนวณขนาดรายการ

และ รายการนี้ไม่เป็นการทำรายการกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เนื่องจากในขณะที่ทำรายการ แม้จะมีกรรมการของบริษัทฯ (นายณัฐพล สารสาส) เป็นผู้ถือหุ้นร่วมด้วย แต่กรรมการรายดังกล่าวมีการถือหุ้นไม่ถึงร้อยละ 10.00 จึงไม่เข้านิยามของการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเมื่อไม่เข้าเงื่อนไขการทำรายการที่เกี่ยวข้องอื่นๆ จึงไม่ต้องคำนวณขนาดรายการ

(5) รายการได้มาซึ่งโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex

ภายหลังจากที่ JVCo ได้รับเงินเพิ่มทุนแล้ว JVCo จะดำเนินการเข้าลงทุนในโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex (“รายการได้มาซึ่งโครงการ”) ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในบันทึกความเข้าใจ โดยโครงการดังกล่าวมีมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 1,860.00 ล้านบาท โดยโครงการนี้คาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2574

โดยที่ การเข้าทำรายการได้มาซึ่งโครงการ เข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 209.86 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ทั้งนี้ การทำรายการได้มาซึ่งโครงการ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(6) รายการรับบริการจัดหานักลงทุน

การเข้าทำบันทึกความเข้าใจกับ นายเดวิด ฌาคส์ ดิดิเยร์ เวอร์ไทเมอร์ (Mr. David Jacques Didier Wertheimer) (“ผู้ลงทุนอื่น”) ซึ่งจะดำเนินการเพิ่มทุนใน JVCo ตามบันทึกความเข้าใจ โดยจะทยอยชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนปีละ 90.00 ล้านบาท เป็นเวลา 4 ปี และชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวนอีก 81.00 ล้านบาท ในปีที่ 5 คิดเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น 441.00 ล้านบาทนั้น เป็นผลจากบริการจัดหาผู้ลงทุนที่บริษัทฯ ได้รับจาก นายณัฐพล สารสาส (กรรมการบริษัท) และ/หรือ บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด (“AMC”) ซึ่งมีนายณัฐพล สารสาส เป็นผู้มีอำนาจควบคุมและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนสำหรับบริการดังกล่าวประมาณ 13.23 ล้านบาท คำนวณจากอัตราร้อยละ 3.00 ของเงินลงทุนของผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิใน JVCo โดยจะชำระภายหลังจากที่ผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ ได้เพิ่มทุนใน JVCo แล้วเท่านั้น และจะชำระตามสัดส่วนเงินที่ผู้ลงทุนอื่นชำระจริงในแต่ละงวด

โดยที่ รายการรับบริการจัดหานักลงทุนในครั้งนี้ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม แม้รายการรับบริการจัดหานักลงทุนจะไม่เข้าข่ายรายการที่มีนัยสำคัญ แต่เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นการทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียน (บริษัทฯ) กับนายณัฐพล สารสาส (กรรมการบริษัท) และ/หรือ บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด (“AMC”) ซึ่งมีนายณัฐพล สารสาส เป็นผู้มีอำนาจควบคุมและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยรายการนี้มีมูลค่ารวมเท่ากับ 13.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.21 ของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ดังนั้น เมื่อรวมมูลค่าและขนาดรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ทั้งรายการได้มาซึ่งสิทธิการเข้าที่ดินราชพัสดุ มูลค่าประมาณ 202.00 ล้านบาท (รวมเงินตรงจ่ายที่บริษัทฯ ได้สำรองจ่ายให้แก่บริษัท เกาะเต่า ฮิลล์ จำกัด ตั้งแต่ปี 2566 ถึงปี 2568 สะสมรวมจำนวน 35.32 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวนเงินที่ต้องชำระไม่เกินประมาณ 94.68 ล้านบาท และ ภาระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุตลอดอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 72.00 ล้านบาท) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 22.79 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน รายการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทร่วมทุน มูลค่า 458.00 ล้านบาท โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 51.67 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน รายการได้มาซึ่งโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex มูลค่า 1,860.00 ล้านบาท โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 209.86 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน โดยบริษัทไม่มีรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกัน ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่าง 12 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการ และยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

เมื่อรวมคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ทั้งสามรายการทำให้การรายงานในครั้งนี้มีขนาดรายการรวมร้อยละ 284.32 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ดังนั้น เมื่อบริษัทฯ ไม่ได้มีสินทรัพย์สุทธิติดลบ หรือแม้จะมีผลการดำเนินงานขาดทุน (พิจารณาผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2566 – ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2569) แต่เมื่อบริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน (พิจารณาผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2566 – ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2569) หรือมีสินทรัพย์สุทธิเป็นลบ จึงพิจารณาขนาดรายการตามกรณีทั่วไป ซึ่งถือว่าขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 100.00 และนับเป็นรายการขนาดใหญ่

ในการนี้เนื่องจากขนาดของ รายการรวมมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 100.00 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่เข้าเกณฑ์ที่ต้องยื่นคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่ แต่เนื่องจาก การเข้าทำรายการทั้งหมดที่ได้กล่าวมาข้างต้นมีลักษณะของรายการที่เข้าเกณฑ์ข้อยกเว้นที่ไม่ต้องยื่นคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่ ดังต่อไปนี้

1) เป็นธุรกรรมได้มาซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือเสริมกันกับธุรกิจของบริษัทฯ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดตั้งบริษัทร่วมทุนสำหรับเข้าลงทุนและพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex ตามที่ระบุไว้ในบันทึกความเข้าใจ โดยมีลักษณะการดำเนินธุรกิจเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการบริการท่องเที่ยวเชิงไลฟ์สไตล์ ซึ่งถือเป็นธุรกิจที่ช่วยส่งเสริมทั้งธุรกิจให้บริการสินเชื่อหลัก (Lending Business) และ กลุ่มธุรกิจที่ไม่ใช่สินเชื่อ (Non-Lending Business) ของบริษัทฯ

กล่าวคือ บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจให้บริการสินเชื่อเช่าซื้ออย่างยาวนานกว่า 20 ปี โดยมีธุรกิจหลักเป็นสินเชื่อเช่าซื้อเครื่องจักรกลการเกษตร ได้แก่ รถเกี่ยวนาข้าว รถเก็บเกี่ยวข้าวโพด รถพรวนดิน และโดรนเพื่อการเกษตร รวมถึงการขยายธุรกิจสินเชื่อเช่าซื้อสู่ภาคการท่องเที่ยว ได้แก่ เรือสปีดโบ๊ทเพื่อการท่องเที่ยว และรถจักรยานยนต์ไฟฟ้าในพื้นที่เกาะที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว ดังนั้น การเข้าลงทุนในโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex จึงเป็นโอกาสสำคัญในการขยายธุรกิจสู่ภาคการท่องเที่ยว ควบคู่กับการสร้างความเชื่อมโยงและส่งเสริมการเติบโตระหว่างธุรกิจเดิมกับธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ

เกาะเต่าเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติและมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2569 มีนักท่องเที่ยวจำนวน 407,679 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.00 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสมาคมธุรกิจการท่องเที่ยวเกาะเต่าคาดการณ์ว่า ในปี 2569 จะมีนักท่องเที่ยวไม่น้อยกว่า 800,000 คน และสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวไม่น้อยกว่า 10,000.00 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ จะพัฒนาโรงแรมให้มีคุณภาพและมาตรฐานการให้บริการในระดับสากล ภายใต้การบริหารจัดการโดยผู้ดำเนินธุรกิจโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ในระดับโลก จำนวน 2 แห่ง รวมประมาณ 340 ห้องพัก จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการรองรับนักท่องเที่ยว กระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และส่งเสริมความต้องการใช้บริการธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว โดยเฉพาะธุรกิจให้เช่ารถจักรยานยนต์และธุรกิจเรือเพื่อการท่องเที่ยว ซึ่งจะเป็นโอกาสให้บริษัทฯ สามารถขยายฐานลูกค้าและเพิ่มการให้บริการสินเชื่อเช่าซื้อแก่ผู้ประกอบการในพื้นที่ได้

นอกจากนี้ โรงแรมภายใต้โครงการฯ ยังสามารถพัฒนารูปแบบการให้บริการที่พักควบคู่กับการใช้รถจักรยานยนต์ไฟฟ้าสำหรับนักท่องเที่ยว โดยสามารถดำเนินการผ่าน JVCo หรือร่วมมือกับผู้ประกอบการให้เช่ารถจักรยานยนต์ในพื้นที่ ซึ่งบริษัทฯ สามารถนำเสนอสินเชื่อเช่าซื้อเพื่อสนับสนุนการลงทุนดังกล่าว อีกทั้งยังมีโอกาสต่อยอดผลิตภัณฑ์สินเชื่อใหม่ ได้แก่ สินเชื่อเช่าซื้ออากาศยานไร้คนขับหรือโดรนโดยสาร (Passenger Drone) เพื่อรองรับการให้บริการนักท่องเที่ยว การขนส่งสินค้า และการรับส่งผู้ป่วยฉุกเฉิน (Emergency Medical Referral) ในอนาคต

ขณะเดียวกัน การดำเนินธุรกิจโรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องคาดว่าจะก่อให้เกิดการจ้างงานและขยายเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจในพื้นที่ ซึ่งเป็นโอกาสให้บริษัทฯ สามารถต่อยอดการให้บริการสินเชื่อส่วนบุคคลและสินเชื่อเช่าซื้อ รถจักรยานยนต์ไฟฟ้าแก่กลุ่มพนักงานที่มีรายได้ประจำ ภายใต้หลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อของบริษัทฯ ดังนั้น การลงทุนในโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex จึงไม่เพียงเป็นการขยายธุรกิจสู่กลุ่มธุรกิจที่ไม่ใช่สินเชื่อ (Non-Lending Business) เพื่อสร้างแหล่งรายได้ใหม่และกระจายความเสี่ยง แต่ยังเป็นการสร้างโอกาสในการขยายธุรกิจสินเชื่อเดิม พัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ และเพิ่มฐานลูกค้า อันจะช่วยเสริมสร้างศักยภาพการเติบโตและความมั่นคงทางธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว

2) บริษัทฯ ไม่มีนโยบายจะเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในธุรกิจหลักของบริษัทฯ

บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจหลักในการให้บริการสินเชื่อและบริการทางการเงินตามวัตถุประสงค์เดิมของบริษัทฯ โดยไม่มีนโยบายที่จะเลิกประกอบธุรกิจหลัก หรือเปลี่ยนประเภทธุรกิจไปโดยสิ้นเชิง ขณะเดียวกัน บริษัทฯ มีเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ในการกระจายการลงทุนไปสู่กลุ่มธุรกิจที่ไม่ใช่สินเชื่อ (Non-Lending Business) ที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างฐานรายได้ประจำที่มั่นคงและยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

การเข้าลงทุนในโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex จึงเป็นกลยุทธ์ที่สอดคล้องกับเป้าหมายดังกล่าว โดยเป็นการสร้างกระแสเงินสดและแหล่งรายได้อื่นเพื่อเสริมความแข็งแกร่งทางการเงิน ควบคู่ไปกับการบริหารพอร์ตสินเชื่อเดิมอย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้ง บริษัทฯ ยังคงรักษาโครงสร้างและดำเนินธุรกิจหลักด้านการให้บริการสินเชื่ออย่างต่อเนื่อง ดังนั้นการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงไม่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญในธุรกิจหลักของบริษัทฯ

3) กลุ่มบริษัทฯ อันเป็นผลจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กลุ่มบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการยังคงมีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เช่นเดิม เนื่องจากโครงสร้างการดำเนินธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ ธุรกิจให้บริการสินเชื่อ ยังคงเป็นเช่นเดิมโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบกับการเข้าลงทุนโครงการในครั้งนี้จะดำเนินการผ่าน JVCo จึงไม่ส่งผลกระทบต่อคุณสมบัติการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของบริษัทฯ แต่อย่างใด

4) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในคณะกรรมการของบริษัทฯ และในอำนาจการควบคุมบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

ภายหลังจากการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างคณะกรรมการ คณะผู้บริหารระดับสูง ตลอดจนโครงสร้างกลุ่มผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด โดยคณะกรรมการและผู้บริหารหลักชุดปัจจุบันยังคงเป็นผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการและกำหนดทิศทางธุรกิจของบริษัทฯ เช่นเดิม

ดังนั้น เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์ทั้ง 4 ข้อข้างต้นแล้ว การเข้าทำรายการในครั้งนี้ไม่เข้าข่ายเป็นการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยทางอ้อม (Backdoor Listing) และบริษัทฯ ไม่ต้องยื่นคำขอให้รับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใหม่

ทั้งนี้ ในส่วนของ JVCo บริษัทฯ มีอำนาจแต่งตั้งกรรมการจำนวนกึ่งหนึ่ง คือ 2 ใน 4 ราย และประธานกรรมการจะคัดเลือกจากกรรมการที่บริษัทฯ เป็นผู้เสนอชื่อ ขณะที่ผู้ลงทุนอื่นแม้จะมีอำนาจแต่งตั้งกรรมการ 2 ใน 4 รายใน JVCo เช่นกัน แต่มีบทบาทเฉพาะการบริหารงานในระดับโครงการเท่านั้น โดยผู้ลงทุนอื่นไม่ได้เข้ามามีอำนาจควบคุม มีส่วนร่วมในการบริหาร หรือเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารงานหลักของบริษัทฯ (บริษัทแม่) แต่อย่างใด

และ รายการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ยังมีรายการจำหน่ายเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยรายการนี้มีมูลค่า 98.00 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 11.06 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกัน ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่าง 12 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการและยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น แม้บริษัทฯ จะมีผลการดำเนินงานขาดทุน (พิจารณาผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2566 – ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2569) แต่เมื่อบริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นของบริษัทที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน (พิจารณาผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2566 – ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2569) จึงพิจารณาขนาดรายการตามกรณีทั่วไป ซึ่งถือว่าขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 25 และนับเป็นรายการขนาดเล็ก

นอกจากนี้ เมื่อรวมมูลค่าและขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งรายการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทร่วมทุน มูลค่ารายการเท่ากับ 458.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 110.97 ของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ รายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุน มูลค่ารายการเท่ากับ 98.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.74 ของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ และรายการรับบริการจัดหาเงินลงทุน มูลค่ารายการเท่ากับ 13.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.21 ของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับ AMC หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ภายในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนรายการเข้าลงทุนในครั้งนี้ นอกจากนี้ ด้วยรายการเข้าลงทุนในครั้งนี้ไม่ใช้การให้ความช่วยเหลือทางการเงิน จึงพิจารณาขนาดรายการตามกรณีทั่วไป ซึ่งมูลค่ารายการรวมเท่ากับ 569.23 ล้านบาท ซึ่งมากกว่า 20.00 ล้านบาท จึงนับเป็นรายการขนาดใหญ่ (รายการขนาดใหญ่พิจารณาเลือกค่าสูงกว่าระหว่าง 20.00 ล้านบาท และร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ซึ่งคิดเป็น 12.38 ล้านบาท อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เรื่องการทำรายการที่มีนัยสำคัญ และ การทำรายการที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับรายการเข้าลงทุนดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ และ ประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ของบริษัทฯ เพื่อจัดทำความเห็นเกี่ยวกับ 1.) ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการทำรายการ 2.) ความเสี่ยงหรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทำรายการ และ 3.) ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการประชุมผู้ถือหุ้น
- (3) จัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และ
- (4) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการเข้าลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และกรณีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระหรือคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าไม่ควรเข้าทำรายการ ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเสียงคัดค้านตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ขึ้นไปของผู้มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม บริษัทฯ จึงจะสามารถเข้าทำรายการได้

ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ของบริษัทฯ เพื่อจัดทำความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาอนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนทำการขายการลงทุน ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการขายการลงทุน และพิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทฯ คณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นในการทำรายการขายการลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงการเจรจา เข้าทำ ลงนาม แก้ไขเพิ่มเติม สัญญาซื้อขายหุ้น ข้อตกลง สัญญา และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายการลงทุนในครั้งนี้ รวมถึงการกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการขายการลงทุนในครั้งนี้ ตามที่จำเป็นและสมควรภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. ที่มาของการทำรายการ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจให้บริการสินเชื่อเช่าซื้อมาอย่างยาวนานกว่า 20 ปี โดยมีสัดส่วนธุรกิจหลักประมาณร้อยละ 70.00-80.00 เป็นสินเชื่อเช่าซื้อเครื่องจักรกลการเกษตร ได้แก่ รถเกี่ยวนาข้าว รถเกี่ยวข้าวโพด รถพรวนดิน และโดรนการเกษตร รวมถึงการขายบริการสินเชื่อเช่าซื้อสู่ภาคการท่องเที่ยว ได้แก่ เรือสปีดโบ๊ทเพื่อการท่องเที่ยว และรถจักรยานยนต์ไฟฟ้าในพื้นที่เกาะที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ยังคงเผชิญความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ ทั้งภาวะเศรษฐกิจ ความผันผวนของราคาพืชผลทางการเกษตร ต้นทุนพลังงาน ภัยธรรมชาติ รายได้ของลูกค้าที่ขึ้นอยู่กับฤดูกาล ตลอดจนผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการประกอบอาชีพและการชำระหนี้ของลูกค้า รวมถึงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา ภาวะตลาดหุ้นกู้ที่ชะลอตัวได้ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการระดมทุนของบริษัทฯ ทำให้ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่ครบกำหนดได้ โดยในช่วงปี 2564-2568 บริษัทฯ จำเป็นต้องนำกระแสเงินสดจากการรับชำระหนี้ของลูกค้ามาใช้ชำระคืนหุ้นกู้เดิมจนครบถ้วนเต็มจำนวน รวมทั้งสิ้น 1,123.50 ล้านบาท ส่งผลให้เงินทุนหมุนเวียนสำหรับการขายสินเชื่อลดลง และขนาดพอร์ตสินเชื่อของบริษัทฯ หดตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นข้อจำกัดต่อการเติบโตของธุรกิจสินเชื่อในระยะที่ผ่านมา

จากปัจจัยและข้อจำกัดดังกล่าว บริษัทฯ จึงเล็งเห็นความจำเป็นในการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจ โดยขยายการลงทุนสู่กลุ่มธุรกิจที่ไม่ใช่สินเชื่อ (Non-Lending Business) เพื่อกระจายความเสี่ยง ลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจสินเชื่อภาคการเกษตร และสร้างแหล่งรายได้ใหม่ที่มีศักยภาพในการเติบโตระยะยาว (Growth Engine) ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายกระจายการลงทุนสู่ธุรกิจ Non-Lending Business ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2565 โดยมุ่งเน้นการลงทุนในกลุ่มธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโตสูง (High Potential) และมีอัตรากำไรขั้นต้นสูง (High Margin) เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางธุรกิจ เพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน และสนับสนุนการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนของบริษัทฯ

ภายใต้นโยบายดังกล่าว บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการขยายการลงทุนในกลุ่มธุรกิจ Non-Lending ผ่านรูปแบบและโครงสร้างการลงทุนที่เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจ โดยมีโครงการสำคัญภายใต้โครงสร้างกลุ่มบริษัท ดังต่อไปนี้

1.) การดำเนินการโดยตรงของบริษัทฯ : ในเดือน ตุลาคม 2565 บริษัทฯ ได้พัฒนาแพลตฟอร์มเกษตรแมชชีน เพื่อให้บริการจับคู่ระหว่างเกษตรกรกับผู้ประกอบการรถเกี่ยวนาข้าว/ข้าวโพด ช่วยวางแผนการเก็บเกี่ยว ประหยัดต้นทุน และช่วยเพิ่มพื้นที่รับจ้างแก่ลูกหนี้สินเชื่อของบริษัทฯ โดยดำเนินการร่วมกับพันธมิตร บริษัท แวนแกว์ อินโนเวต จำกัด ที่มีความเชี่ยวชาญเทคโนโลยีด้านการเกษตร

2.) การดำเนินการผ่านบริษัทร่วม : ตามที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จัดตั้งบริษัทร่วมค้า บริษัท ไทย เอเอเอ็ม จำกัด (“AAM”) ซึ่งได้จดทะเบียนเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2568 โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 51.00 ร่วมกับ บริษัท แอเรียล ซี เวเนเจอร์ส จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 49.00) ด้วยทุนจดทะเบียน 20.00 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการอากาศยานไร้คนขับ (Drone) เพื่อการท่องเที่ยวและการขนส่ง และได้นำเข้าโดรนโดยสาร (Passenger Drone) มาทดสอบประสิทธิภาพการบินเชิงพาณิชย์ร่วมกับสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย (“CAAT”)

3.) การดำเนินการผ่านบริษัทร่วมทุน : ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ คือ บริษัท เกาะเต่า แอร์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจสนามบินขนส่งและขนถ่ายสินค้า ด้วยทุนจดทะเบียน 200.00 ล้านบาท ต่อมาบริษัทฯ ได้พิจารณาปรับเปลี่ยน รูปแบบการพัฒนาพื้นที่โครงการขึ้นใหม่จากการจัดสร้างสนามบินส่วนบุคคลเพื่อให้บริการด้านการขนส่งและขนถ่ายสินค้า เป็นการ พัฒนาพื้นที่โครงการแบบผสมผสาน (Mixed Use) เนื่องจากการสร้างสนามบินส่วนบุคคลใช้เงินลงทุนที่สูง กอปรกับเทคโนโลยีและ นวัตกรรมด้านการบินได้มีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะนวัตกรรมอากาศยานไร้คนขับ (Drone) เพื่อการท่องเที่ยวและ การขนส่ง ซึ่งมีการใช้พื้นที่น้อยกว่าการสร้างรันเวย์ของเครื่องบิน และสามารถบริหารจัดการพื้นที่ส่วนที่เหลือมาใช้ประโยชน์ด้านการท่องเที่ยวให้มีประสิทธิภาพทางธุรกิจได้มากยิ่งขึ้น

อีกทั้ง คณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งประกอบไปด้วยคณะกรรมการที่มีประสบการณ์ตรงในการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมหรูระดับโลก เช่น Six Senses เกาะยาวน้อย คือ นายอนุวัตร โกศล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ นายณัฐพล สารสาส กรรมการบริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงศักยภาพอันโดดเด่นของเกาะเต่า ซึ่งเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวและการดำน้ำระดับโลก (World-Class Diving Destination) มีอัตราการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงได้พิจารณาปรับเปลี่ยนแนวทางของโครงการเป็น “Koh Tao Lifestyle Complex” ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท เกาะเต่า แอร์ จำกัด โดยเปลี่ยนประเภทการประกอบธุรกิจจากธุรกิจสนามบินขนส่งและขนถ่ายสินค้า เป็น ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการด้านการท่องเที่ยว และการให้บริการอื่นๆ ประกอบด้วย ลานจอด โดรนโดยสาร (eVTOL Port) โรงแรม ลานจัดกิจกรรม พิพิธภัณฑ์กลางแจ้ง และ กิจกรรมท่องเที่ยวเชิงผจญภัย เป็นต้น และลดทุนจดทะเบียนจาก 200.00 ล้านบาท เป็น 95.00 ล้านบาท ก่อนจะเปลี่ยนชื่อจาก บริษัท เกาะเต่า แอร์ จำกัด เป็น บริษัท เกาะเต่า ฮิลล์ จำกัด ในภายหลัง

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2569 มีมติยกเลิกการเข้าลงทุนหุ้นสามัญบริษัท เกาะเต่า ฮิลล์ จำกัด เนื่องจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาทบทวนปรับเปลี่ยนรูปแบบการลงทุนโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex จากการเข้าถือหุ้นสามัญบริษัท เกาะเต่า ฮิลล์ จำกัด เป็นการลงทุนซื้อและรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ (วัตถุประสงค์การเช่าเพื่อการท่องเที่ยว) ทะเบียนราชพัสดุที่ สฎ.588 ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวนเนื้อที่ประมาณ 191-1-08 ไร่

ดังนั้น บริษัทฯ จึงจะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ (วัตถุประสงค์การเช่าเพื่อการท่องเที่ยว) ทะเบียนราชพัสดุที่ สฎ.588 ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวนเนื้อที่ประมาณ 191-1-08 ไร่ โดยบริษัทฯ จะซื้อและรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ จากบริษัท เกาะเต่า ฮิลล์ จำกัด ในราคาไม่เกิน 130.00 ล้านบาท (ซึ่งรวมเงินทอนจ่ายที่บริษัทฯ ได้สำรองจ่ายให้แก่บริษัท เกาะเต่า ฮิลล์ จำกัด ตั้งแต่ปี 2566 ถึงปี 2568 สะสมรวมจำนวน 35.32 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เหลือเป็นจำนวนเงินที่ต้องชำระไม่เกินประมาณ 94.68 ล้านบาท) เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex

อย่างไรก็ตาม จากการประเมินมูลค่าโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex ที่มีความตั้งใจจะ จะพัฒนาโรงแรมให้มีคุณภาพและมาตรฐานการให้บริการในระดับสากล ภายใต้การบริหารจัดการโดยผู้ดำเนินธุรกิจโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ในระดับโลก จำนวน 2 แห่ง ในเครือ InterContinental Hotels Group (“IHG”) ได้แก่ Holiday Inn Express (180 ห้อง) และ Holiday Inn Resort (160 ห้อง) รวม 340 ห้องพัก ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนรวมประมาณ 1,860.00 ล้านบาท

บริษัทฯ จึงต้องจัดหาแหล่งทุนรายอื่นเพื่อมาร่วมจัดตั้งบริษัทร่วมทุน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเข้าลงทุนและพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex ซึ่งจะช่วยให้สามารถเพิ่มทุนจดทะเบียนได้มากขึ้น และช่วยเพิ่มความสามารถในการขอวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งใน และนอกประเทศ

ด้วยศักยภาพของโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex ประกอบกับการแนะนำและประสานงานโดย นายณัฐพล สารสาส (กรรมการของบริษัทฯ) บริษัทฯ ได้มีโอกาสนำเสนอแผนพัฒนาโครงการแก่ นายเดวิด ฌาคส์ ดิดีเยร์ เวอร์ไทเมอร์ (Mr. David Jacques Didier Wertheimer) ("ผู้ลงทุนอื่น") ซึ่งเป็นผู้ลงทุนชาวต่างชาติระดับโลกที่มีศักยภาพทางการเงินสูง ภายหลังจากที่ผู้ลงทุนอื่น ได้เข้าสำรวจพื้นที่จริงบนเกาะเต่า และเห็นถึงศักยภาพและความเป็นไปได้ของโครงการ รวมถึงมีความเชื่อมั่นในความเชี่ยวชาญของผู้บริหารของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้เข้าเจรจาและจัดทำ บันทึกความเข้าใจ (Memorandum of Understanding) ("บันทึกความเข้าใจ") เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2569 โดยมีเป้าหมายในการจัดตั้งบริษัทจำกัดขึ้นใหม่ในประเทศไทย ภายใต้อัชบริษัท เกาะเต่า ฮิลล์ แลนด์ จำกัด ("JVCo") เพื่อเข้าลงทุนและพัฒนาโครงการดังกล่าว

ทั้งนี้ บันทึกความเข้าใจได้ระบุสัดส่วนการถือหุ้นใน JVCo ภายหลังจากการเพิ่มทุนแล้วเสร็จไว้ดังนี้ บริษัทฯ และ บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ ถือหุ้นใน JVCo รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 51.00 (แบ่งเป็น บริษัทฯ ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.00 และ บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ จะต้องถือหุ้นรวมกันไม่เกินร้อยละ 11.00) และ ผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ จะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00

ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ จะจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ดังกล่าว ให้แก่ JVCo เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex โดย JVCo จะชำระราคาซื้อขายสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุให้แก่บริษัทฯ ในราคาไม่เกิน 450.00 ล้านบาท และบริษัทฯ มีกำหนดเข้าทำรายการให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ

ทั้งนี้ แม้การขายสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุจะเป็นรายการที่มีนัยสำคัญประเภทจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ แต่ ณ เวลาที่เกิดรายการ JVCo มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (บริษัทฯ ถือหุ้นใน JVCo ไม่น้อยกว่าร้อยละ 87.17 และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมเนื่องจากมีอำนาจแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด คือ บริษัทฯ มีอำนาจแต่งตั้งกรรมการจำนวน 2 ใน 4 คน) รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายยกเว้นไม่ต้องรายงานเป็นรายการที่มีนัยสำคัญประเภทจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจากการทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียน (บริษัทฯ) กับบริษัทย่อยของบริษัทฯ (JVCo) นอกจากนี้ รายการจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าวยังไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจากไม่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมกิจการของ JVCo

เพื่อดำเนินการตามบันทึกความเข้าใจ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดสรรเงินจำนวนไม่เกิน 458.00 ล้านบาท เพื่อจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ JVCo จำนวนไม่เกิน 4,580,000 หุ้น ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนของ JVCo ภายหลังจากการเพิ่มทุนแล้วเสร็จ โดย บริษัทฯ มีกำหนดเข้าทำรายการให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะให้สิทธิในการซื้อหุ้นของ JVCo ต่อจากบริษัทฯ แก่ บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือนิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาส ให้สิทธิ เป็นจำนวนไม่เกิน 980,000 หุ้น ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 98.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 11.00 ของทุนจดทะเบียนของ JVCo ภายหลังจากการเพิ่มทุนแล้วเสร็จ ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นใน JVCo เมื่อสิ้นสุดการเพิ่มทุน ของ บริษัทฯ : บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือนิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาส ให้สิทธิ : ผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ เท่ากับร้อยละ 40.00 : 11.00 : 49.00 ตามลำดับ

ภายหลังการเข้าลงทุนใน JVCo ของบริษัทฯ แล้ว JVCo จะดำเนินการเข้าลงทุนและพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex (“**รายการเข้าลงทุนโครงการ**”) ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในบันทึกความเข้าใจ โดยมีมูลค่าการลงทุนพัฒนาโครงการรวมประมาณ 1,860.00 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2574

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะชำระค่าบริการจัดหาผู้ลงทุนให้แก่ บริษัท อาซูส มารีนो แคปิตอล จำกัด (“AMC”) ซึ่งมีนาย ญัฐพล สารสาส กรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือนาย ญัฐพล สารสาส ในฐานะผู้จัดหาผู้ลงทุนอื่นเข้าร่วมลงทุนใน JVCo ในจำนวนไม่เกิน 13.23 ล้านบาท คำนวณจากอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าเงินลงทุนของผู้ลงทุนอื่นจำนวน 441.00 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ จะชำระค่าบริการดังกล่าวภายหลังจากที่ผู้ลงทุนอื่นได้เพิ่มทุนใน JVCo แล้วเท่านั้น และจะชำระตามสัดส่วนเงินที่ผู้ลงทุนอื่นชำระจริงในแต่ละงวด

การจัดทำบันทึกความเข้าใจและโครงสร้างการร่วมทุนดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อนำสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุที่บริษัทฯ จะได้มาสร้างมูลค่าเพิ่มให้เกิดประโยชน์สูงสุด ยกระดับศักยภาพทางธุรกิจ และสร้างโอกาสการเติบโตผ่านโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex ร่วมกับผู้ลงทุนอื่น ทั้งนี้ การดำเนินการตามแผนดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญทั้งประเภทการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

2. วัน/เดือน/ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ คาดว่าจะเข้าทำรายการต่างๆ ข้างต้น (1.รายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ 2.รายการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทร่วมทุน 3.รายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุน 4.รายการจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ 5.รายการได้มาซึ่งโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex และ 6.รายการรับบริการจัดหานักลงทุน) ให้แล้วเสร็จตามกรอบระยะเวลาที่กำหนดไว้ใน บันทึกความเข้าใจ ภายหลังจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่มีผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว คัดค้านตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ขึ้นไปกรณีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระหรือคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นไม่สมควรเข้าทำรายการ

3. สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

3.1 รายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ

ผู้ซื้อ	:	บริษัท จี แคปิตอล จำกัด (มหาชน)
ผู้ขาย	:	บริษัท เกาะเต่า ฮิลล์ จำกัด
ความสัมพันธ์	:	ผู้ขาย ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับบริษัทจดทะเบียน บริษัทย่อย กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท จึงไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

3.2 รายการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัท JVCo

ผู้ซื้อ	: บริษัท จี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
ผู้ขาย	: บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด
ความสัมพันธ์	: บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด มีกรรมการของบริษัทฯ คือ นายณัฐพล สารสาส และ นายอนุวัตร โกศล เป็นผู้มีอำนาจควบคุม โดยนายณัฐพล สารสาส เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่

3.3 รายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท JVCo

ผู้ขาย	: บริษัท จี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
ผู้ซื้อ	: บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ
ความสัมพันธ์	: บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด มีกรรมการของบริษัทฯ คือ นายณัฐพล สารสาส เป็นผู้มีอำนาจควบคุมและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และ นายณัฐพล สารสาส เป็นกรรมการของบริษัทฯ

3.4 รายการได้มาซึ่งโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex

ผู้ว่าจ้าง	: บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด
ผู้รับจ้าง	: ผู้ออกแบบ ที่ปรึกษาโครงการ ผู้ควบคุมงานก่อสร้างและผู้รับเหมา
ความสัมพันธ์	: ผู้รับจ้างไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับบริษัทจดทะเบียน บริษัทย่อย กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท จึงไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

3.5 รายการรับบริการจัดหานักลงทุน

ผู้รับบริการ	: บริษัท จี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
ผู้ให้บริการ	: บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด (“AMC”) และ/หรือนายณัฐพล สารสาส
ความสัมพันธ์	: บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด มีกรรมการของบริษัทฯ คือ นายณัฐพล สารสาส เป็นผู้มีอำนาจควบคุมและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และ นายณัฐพล สารสาส เป็นกรรมการของบริษัทฯ

4. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

4.1 รายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ

บริษัทฯ จะเข้าซื้อสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ทะเบียนราชพัสดุที่ สฎ.588 ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวนเนื้อที่ประมาณ 191-1-08 ไร่ จาก บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ จำกัด เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 130.00 ล้านบาท และภาระค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญาที่เหลืออยู่เป็นจำนวนเงินประมาณ 72.00 ล้านบาท

4.2 รายการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัท JVCo

บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด (JVCo) เป็นจำนวนไม่เกิน 4,580,000 หุ้น โดยซื้อในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท เป็นเงินจำนวนไม่เกิน 458.00 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 51.00 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของ JVCo เมื่อการเพิ่มทุนเสร็จสิ้น ภายหลังได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

4.3 รายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท JVCo

บริษัทฯ จะจำหน่ายหุ้นสามัญของ บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด (JVCo) เป็นจำนวนไม่เกิน 980,000 หุ้น ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท เป็นเงินจำนวนไม่เกิน 98.00 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 11.00 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของ JVCo เมื่อการเพิ่มทุนเสร็จสิ้น ให้แก่ บริษัท อาซูล มารีโน แคปิตัล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ

ในกรณีที่บริษัท อาซูล มารีโน แคปิตัล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ ไม่ใช้สิทธิการซื้อหุ้นสามัญของ JVCo หรือใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของ JVCo บางส่วนไม่เต็มจำนวนตามระยะเวลาที่กำหนด บริษัทฯ จะยังคงมีสิทธิถือครองหุ้นสามัญของ JVCo ในส่วนที่ไม่มีการใช้สิทธิดังกล่าวต่อไป

4.4 รายการได้มาซึ่งโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex

บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด (JVCo) ระหว่าง บริษัทฯ และ บริษัท อาซูล มารีโน แคปิตัล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ และ ผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ จะเข้าลงทุนและพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex โดยมีรายละเอียดโดยสังเขปตามข้อ 5.4

4.5 รายการรับบริการจัดหานักลงทุน

โดย AMC และ/หรือนายณัฐพล สารสาส จะเป็นผู้จัดหา ชักชวน นักลงทุนรายอื่นเพื่อเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด (JVCo) จำนวนไม่เกิน 4,410,000 หุ้น ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท เป็นเงินจำนวนไม่เกิน 441.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.00 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของ JVCo เมื่อการเพิ่มทุนเสร็จสิ้น โดยบริษัทฯ จะจ่ายค่าตอบแทนในบริการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 13.23 ล้านบาท ซึ่งคิดจากอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าเงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 441.00 ล้านบาท ที่ AMC และ/หรือนายณัฐพล สารสาส สามารถจัดหามาได้

5. รายละเอียดของสินทรัพย์ในการทำรายการ

5.1 รายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ

บริษัทฯ จะได้รับสิทธิในการเช่าที่ดินราชพัสดุ ทะเบียนราชพัสดุที่ สฎ.588 ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวนเนื้อที่ประมาณ 191-1-08 ไร่

5.2 รายการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัท JVCo

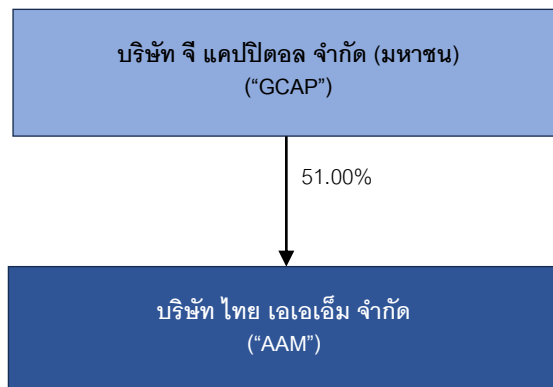
สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้แก่หุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด (JVCo) จำนวนไม่เกิน 4,580,000 หุ้น โดยซื้อในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท เป็นเงินจำนวนไม่เกิน 458.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.00 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของ JVCo เมื่อการเพิ่มทุนเสร็จสิ้น ซึ่งมีรายละเอียดโดยสังเขป ดังนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด		
ที่อยู่จดทะเบียน	เลขที่ 9/9 อาคารแอทสาศทร ชั้น 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120		
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105569178481		
วันจดทะเบียนบริษัท	18 กันยายน 2569		
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการด้านการท่องเที่ยว และการให้บริการอื่นๆ		
ทุนจดทะเบียน	1,000,000.00 บาท		
ทุนจดทะเบียนและโครงสร้างการถือหุ้น	ปัจจุบัน บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท โดยมีโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้		
	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
	นายณัฐพล สารสาส	9,998	99.98
	นายอนุวัตร โกศล	1	0.01
	นายนิธาน ชัยเนตร	1	0.01
	รวม	10,000	100.00
	ภายหลังทำรายการ บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 5,254,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท โดยมีโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้		
	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
	บริษัท จี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)	4,580,000	87.17
	นายเดวิด ฌาคส์ ดิเดียร์ เวอร์ไทเมอร์ และ/หรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ	664,000	12.64
	นายณัฐพล สารสาส	10,000	0.19
	รวม	5,254,000	100.00

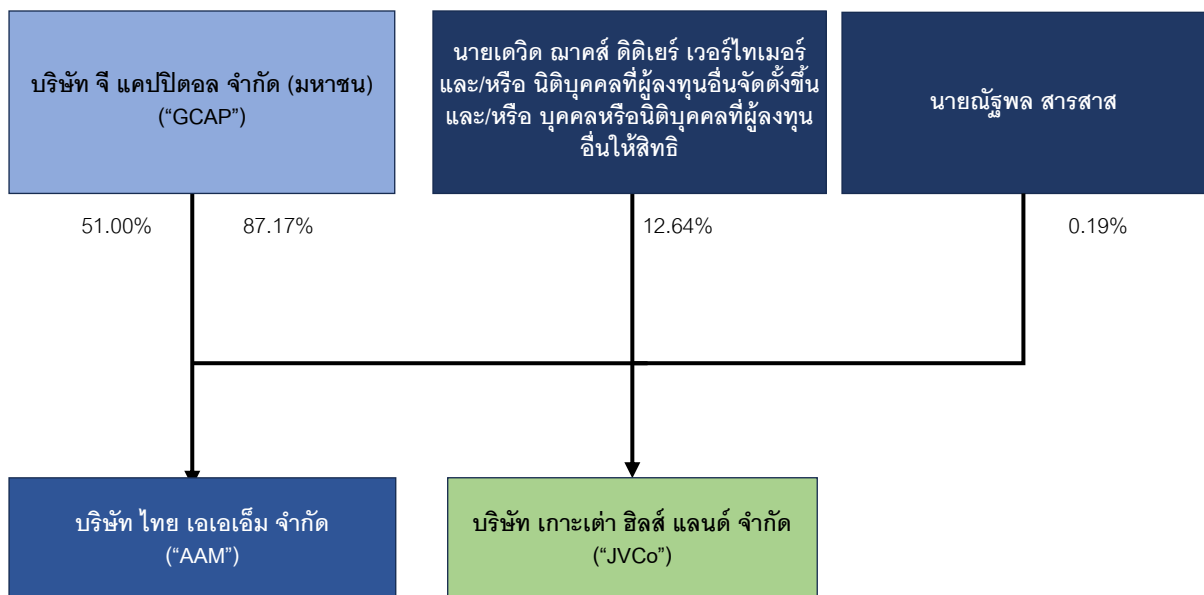
โครงสร้างคณะกรรมการ	ปัจจุบัน รายชื่อคณะกรรมการของ บริษัท เกะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติเข้าทำรายการ	
	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
	นายณัฐพล สารสาส	กรรมการ
	นายอนุวัตร โกศล	กรรมการ
	ภายหลังทำรายการ บริษัทฯ และคู่สัญญา จะร่วมกันแต่งตั้งกรรมการจากฝ่ายบริษัทฯ 2 ราย และฝ่ายคู่สัญญา 2 ราย เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการของ บริษัท เกะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด แทนกรรมการเดิม	
	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
	นายณัฐพล สารสาส	กรรมการ
	นายอนุวัตร โกศล	กรรมการ
	แต่งตั้งโดยนายเดวิด ฌาคส์ ดิดีเยร์ เวอร์ไทเมอร์	กรรมการ
	แต่งตั้งโดยนายเดวิด ฌาคส์ ดิดีเยร์ เวอร์ไทเมอร์	กรรมการ
	ทั้งนี้ นายณัฐพล สารสาส หรือ นายอนุวัตร โกศล และกรรมการที่แต่งตั้งโดยนายเดวิด ฌาคส์ ดิดีเยร์ เวอร์ไทเมอร์ จำนวน 2 ราย ลงลายมือชื่อร่วมกัน 2 คน (ฝ่ายละ 1 คน)	

ทั้งนี้ ภายหลังการทำรายการ บริษัทฯ จะถือหุ้นใน บริษัท เกะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 87.17 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของ JVCo เมื่อการเพิ่มทุนเสร็จสิ้น ส่งผลให้ JVCo จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยโครงสร้างกลุ่มบริษัทก่อนและภายหลังจากการทำรายการเข้าลงทุน มีรายละเอียด ดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้นก่อนทำรายการ



โครงสร้างการถือหุ้นหลังทำรายการ



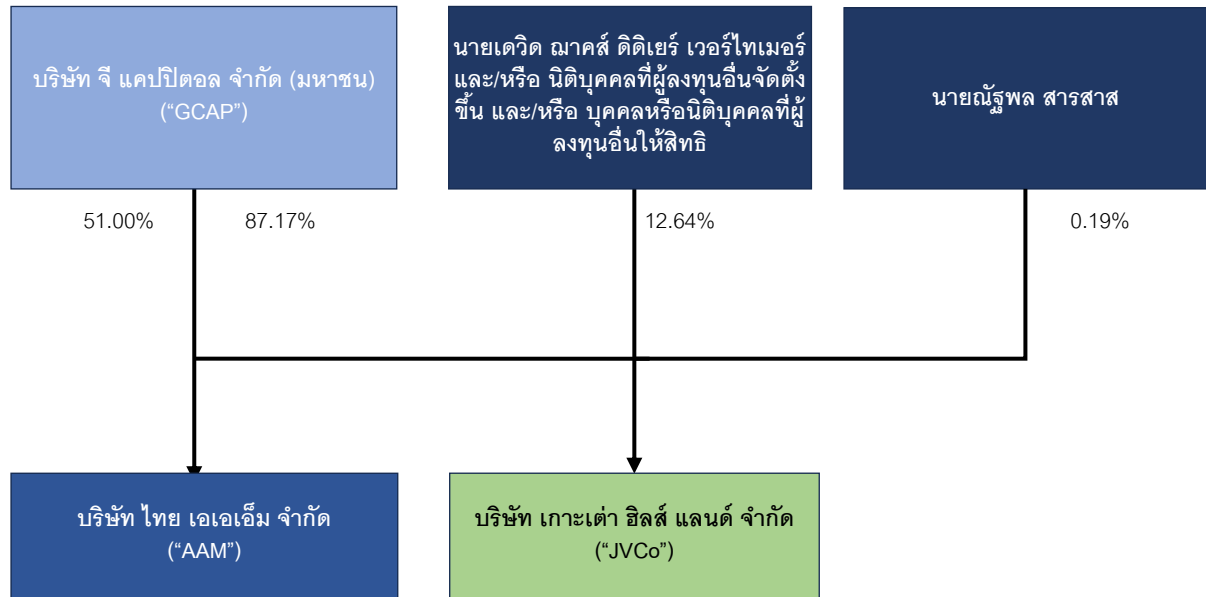
5.3 รายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท JVCo

สินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะจำหน่ายไป ได้แก่หุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด (JVCo) จำนวนไม่เกิน 980,000 หุ้น โดยจำหน่ายในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท เป็นเงินจำนวนไม่เกิน 98.00 ล้านบาท คิดเป็นไม่เกินร้อยละ 11.00 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของ JVCo เมื่อการเพิ่มทุนเสร็จสิ้น ให้แก่ กรรมการ และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่กรรมการให้สิทธิ ซึ่งมีรายละเอียดโดยสังเขป ดังนี้

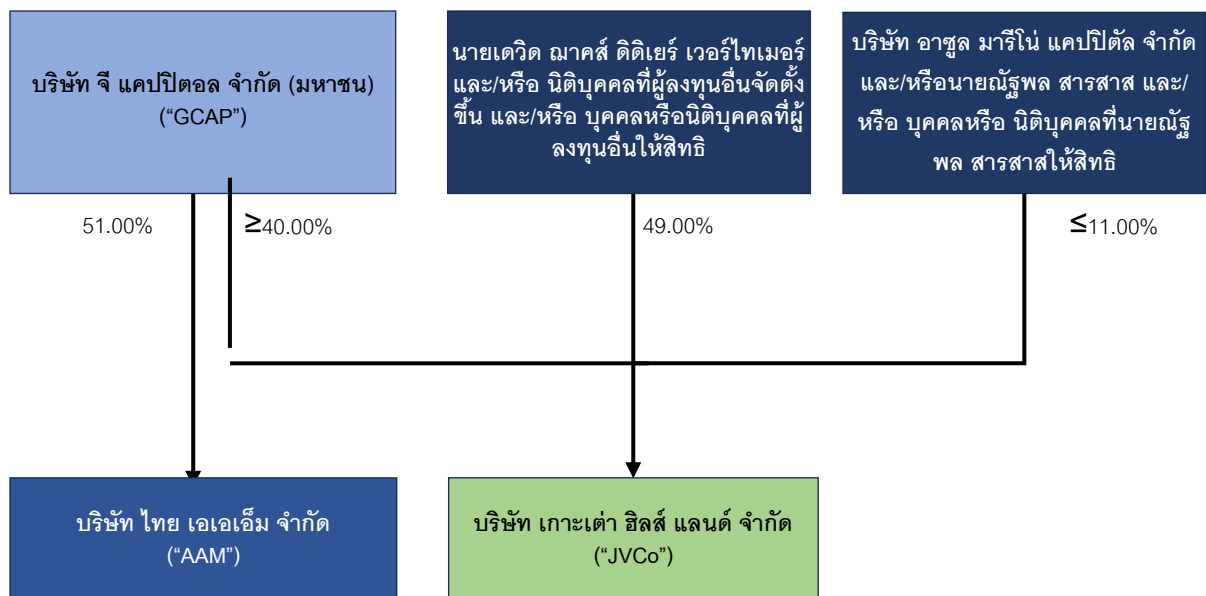
ชื่อบริษัท	บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด		
ที่อยู่จดทะเบียน	เลขที่ 9/9 อาคารเอกสาทร ชั้น 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120		
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105569178481		
วันจดทะเบียนบริษัท	18 กันยายน 2569		
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการด้านการท่องเที่ยว และการให้บริการอื่นๆ		
ทุนจดทะเบียน	900,000,000.00 บาท (ภายหลังทำรายการ)		
ทุนจดทะเบียนและโครงสร้างการถือหุ้น	ภายหลังทำรายการ บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 5,254,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท โดยมีโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้		
	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
	บริษัท จี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)	4,580,000	87.17
	นายเดวิด ฌาคส์ ดิเดียร์ เวอร์โทเมอร์ และ/หรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ	664,000	12.64
	นายณัฐพล สารสาส	10,000	0.19
	รวม	5,254,000	100.00
	ภายหลังการร่วมลงทุน บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 9,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท โดยมีโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้		
	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
	นายเดวิด ฌาคส์ ดิเดียร์ เวอร์โทเมอร์ และ/หรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ	4,410,000	49.00
	บริษัท จี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)	3,600,000	≥40.00
	บริษัท อาซูร มาร์โน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคลและ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ	990,000	≤11.00
	รวม	9,000,000	100.00
โครงสร้างคณะกรรมการ	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง		

ทั้งนี้ ภายหลังจากการทำการขาย บริษัทฯ จะถือหุ้นใน บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด (JVCo) ในอัตราร้อยละ 40.00 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของ JVCo เมื่อการเพิ่มทุนเสร็จสิ้น อย่างไรก็ตาม JVCo จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงมีอำนาจควบคุมตามคำนิยามของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ คือ มีอำนาจในการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ ตั้งแต่กึ่งหนึ่ง (2 ใน 4) ของกรรมการทั้งหมดขึ้นไป โดยโครงสร้างกลุ่มบริษัทก่อน และภายหลังจากการทำการขายการลงทุน มีรายละเอียด ดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้นหลังทำการขาย



โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังจากร่วมลงทุน



5.4 รายการได้มาซึ่งโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex

ชื่อโครงการ	Koh Tao Lifestyle Complex	
แบรนด์	Holiday Inn Resort	Holiday Inn Express
ลักษณะโครงการ	รีสอร์ทแบบให้บริการเต็มรูปแบบ พื้นที่อาคาร 10,909 ตร.ม.	โรงแรม Smart Hotel , ห้องอาหารแบบ Express Dining พื้นที่อาคาร 6,705 ตร.ม.
จำนวนห้อง	160 ห้อง	180 ห้อง
มูลค่าโครงการ	1,160.00 ล้านบาท	700.00 ล้านบาท
คาดว่าจะเปิดให้บริการ	ไตรมาส 4 ปี 2574	ไตรมาส 4 ปี 2574

หมายเหตุ : พื้นที่ก่อสร้าง จำนวนห้องพัก และมูลค่าโครงการตามข้อมูลข้างต้น เป็นข้อมูลประมาณการเบื้องต้นตามแผนการใช้พื้นที่และองค์ประกอบโครงการ (Facility and Area Program) ของผู้บริหารโรงแรม ทั้งนี้ รายละเอียดดังกล่าวอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมภายหลังจากการออกแบบและพัฒนาโครงการในรายละเอียด โดยคำนึงถึงความเหมาะสมด้านการลงทุน ประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่ ความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ และประโยชน์สูงสุดของโครงการและบริษัทเป็นสำคัญ

5.5 รายการรับบริการจัดหานักลงทุน

AMC และ/หรือนายณัฐพล สารสาส จะเป็นผู้ให้บริการจัดหานักลงทุน เพื่อเข้าร่วมลงทุนในบริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด (JVCo) คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 441.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนของ JVCo หลังการเพิ่มทุนเสร็จสิ้น

6. มูลค่ารวมของรายการ และรายละเอียดวิธีการชำระค่าตอบแทน

6.1 รายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ

บริษัทฯ จะชำระราคาของสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุมูลค่าไม่เกิน 130.00 ล้านบาท ด้วยเงินสดภายใน 12 เดือนหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และภาระค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญาที่เหลืออยู่เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 72.00 ล้านบาท

6.2 รายการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัท JVCo

มูลค่ารวมของรายการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่บริษัทฯ ต้องชำระให้แก่บริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด (JVCo) มีมูลค่ารวมไม่เกิน 458.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะชำระเป็นเงินสดภายในไตรมาส 2 ปี 2570

6.3 รายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท JVCo

จำนวนหุ้นของบริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด (JVCo) ที่บริษัทฯ จะต้องโอนให้แก่บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ ตามอัตราส่วนการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของ JVCo จากบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนไม่เกิน 980,000 หุ้นในราคาหุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 98.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะโอนหุ้นจำนวนดังกล่าวให้แก่กรรมการของบริษัทฯ และ/หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่กรรมการของบริษัทฯ ให้สิทธิ เมื่อได้รับชำระราคาจากผู้ซื้อสิทธิดังกล่าว ภายในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ

ในกรณีที่บริษัท อาซูโล มาร์โน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคล ที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ ไม่ใช้สิทธิการซื้อหุ้นสามัญของ JVCo หรือใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของ JVCo บางส่วนไม่เต็มจำนวน ตามระยะเวลาที่กำหนด บริษัทฯ จะยังคงมีสิทธิถือครองหุ้นสามัญของ JVCo ในส่วนที่ไม่มีการใช้สิทธิดังกล่าวต่อไป

6.4 รายการได้มาซึ่งโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex

โครงการ Koh Tao Lifestyle Complex มีมูลค่ารวมประมาณ 1,860.00 ล้านบาท

6.5 รายการรับบริการจัดหานักลงทุน

บริษัทฯ จะชำระค่าบริการจัดหาผู้ลงทุนจำนวนไม่เกิน 13.23 ล้านบาท ให้แก่ AMC และ/หรือ นายณัฐพล สารสาส โดยทยอยชำระตามการชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนของนักลงทุนที่ AMC และ/หรือ นายณัฐพล สารสาส จัดหา

7. เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

7.1 รายการได้มาซึ่งสิทธิการเข้าที่ดินราชพัสดุ

ราคาในการเข้าทำรายการซื้อสิทธิการเข้าที่ดินราชพัสดุได้มาจากการเจรจากับผู้ขาย และภาระค่าเช่าที่ดินตลอดอายุ สัญญาที่เหลืออยู่

7.2 รายการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทร่วมทุน

ราคาในการเข้าทำรายการซื้อหุ้นเพิ่มทุนราคาหุ้นละ 100.00 บาท อ้างอิงจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท

7.3 รายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุน

ราคาในการเข้าทำรายการจำหน่ายเงินลงทุนราคาหุ้นละ 100.00 บาท อ้างอิงจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท

7.4 รายการได้มาซึ่งโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex

ราคาในการเข้าทำรายการลงทุนในโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex มาจากการประเมินมูลค่าการพัฒนา และก่อสร้างโครงการโรงแรมของผู้รับจ้าง

7.5 รายการรับบริการจัดหานักลงทุน

อัตราค่าบริการจำนวนไม่เกิน 13.23 ล้านบาท ซึ่งคิดจากอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าเงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 441.00 ล้านบาท ที่ AMC สามารถจัดหาได้ ซึ่งเป็นอัตราทางการค้าปกติของบริการนี้

8. การคำนวณมูลค่ารายการ

รายการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ที่เข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (“ประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ”) ได้แก่ 1.) รายการได้มาซึ่งสิทธิการเข้าที่ดินราชพัสดุ มูลค่า 202.00 ล้านบาท 2.) รายการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทร่วมทุน มูลค่า 458.00 ล้านบาท และ 3.) รายการได้มาซึ่งโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex มูลค่า 1,860.00 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่ารายการที่มีนัยสำคัญประเภทการได้มาซึ่งสินทรัพย์จำนวน 2,520.00 ล้านบาท ซึ่งสามารถคำนวณได้ดังนี้

การคำนวณขนาดรายการที่มีนัยสำคัญ

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA)	$\frac{\text{สินทรัพย์สุทธิที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{สินทรัพย์สุทธิของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้	
เกณฑ์กำไรสุทธิ	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$\frac{2,520.00}{886.31}$	284.32%
เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้	

หมายเหตุ: อ้างอิงจากการเงินรวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นงบการเงินที่ได้รับการสอบทานล่าสุด

อย่างไรก็ตาม เมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ พบว่ามีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 284.32 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) โดยบริษัทไม่มีรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกัน ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่าง 12 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการ และยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น เมื่อบริษัทฯ ไม่ได้มีสินทรัพย์สุทธิติดลบ หรือแม้จะมีผลการดำเนินงานขาดทุน (พิจารณาผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2566 – ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2569) แต่เมื่อบริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน (พิจารณาผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2566 – ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2569) หรือมีสินทรัพย์สุทธิเป็นลบ จึงพิจารณาขนาดรายการตามกรณีทั่วไป ซึ่งถือว่าขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 100.00 และนับเป็นรายการขนาดใหญ่

ในการนี้เนื่องจากขนาดของ รายการรวมมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 100.00 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่เข้าเกณฑ์ที่ต้องยื่นคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่ แต่เนื่องจาก การเข้าทำรายการทั้งหมดที่ได้กล่าวมาข้างต้นมีลักษณะของรายการที่เข้าเกณฑ์ข้อยกเว้นที่ไม่ต้องยื่นคำขอให้รับ หลักทรัพย์ใหม่ ดังต่อไปนี้

- 1) เป็นธุรกรรมได้มาซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือเสริมกันกับธุรกิจของบริษัทฯ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดตั้งบริษัทร่วมทุนสำหรับเข้าลงทุนและพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex ตามที่ระบุไว้ในบันทึกความเข้าใจ โดยมีลักษณะการดำเนินธุรกิจเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการบริการท่องเที่ยวเชิงไลฟ์สไตล์ ซึ่งถือเป็นธุรกิจที่ช่วยส่งเสริมทั้งธุรกิจให้บริการสินเชื่อหลัก (Lending Business) และ กลุ่มธุรกิจที่ไม่ใช่สินเชื่อ (Non-Lending Business) ของบริษัทฯ

กล่าวคือ บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจให้บริการสินเชื่อเช่าซื้ออย่างยาวนานกว่า 20 ปี โดยมีธุรกิจหลักเป็นสินเชื่อเช่าซื้อเครื่องจักรกลการเกษตร ได้แก่ รถเกี่ยวนาข้าว รถเก็บเกี่ยวข้าวโพด รถพรวนดิน และโดรนเพื่อการเกษตร รวมถึงการขยายธุรกิจสินเชื่อเช่าซื้อสู่ภาคการท่องเที่ยว ได้แก่ เรือสปีดโบ๊ทเพื่อการท่องเที่ยว และรถจักรยานยนต์ไฟฟ้าในพื้นที่เกาะที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว ดังนั้น การเข้าลงทุนในโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex จึงเป็นโอกาสสำคัญในการขยายธุรกิจสู่ภาคการท่องเที่ยว ควบคู่กับการสร้างความเชื่อมโยงและส่งเสริมการเติบโตระหว่างธุรกิจเดิมกับธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ

เกาะเต่าเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติและมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2569 มีนักท่องเที่ยวจำนวน 407,679 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.00 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสมาคมธุรกิจการ

ท่องเที่ยวเกาะเต่าคาดการณ์ว่า ในปี 2569 จะมีนักท่องเที่ยวไม่น้อยกว่า 800,000 คน และสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวไม่น้อยกว่า 10,000.00 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทฯ จะพัฒนาโรงแรมให้มีคุณภาพและมาตรฐานการให้บริการในระดับสากล ภายใต้การบริหารจัดการโดยผู้ดำเนินธุรกิจโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ในระดับโลก จำนวน 2 แห่ง รวมประมาณ 340 ห้องพัก จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการรองรับนักท่องเที่ยว กระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และส่งเสริมความต้องการใช้บริการธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการท่องเที่ยว โดยเฉพาะธุรกิจให้เช่ารถจักรยานยนต์และธุรกิจเรือเพื่อการท่องเที่ยว ซึ่งจะเป็นโอกาสให้บริษัทฯ สามารถขยายฐานลูกค้าและเพิ่มการให้บริการสินเชื่อเช่าซื้อแก่ผู้ประกอบการในพื้นที่ได้

นอกจากนี้ โรงแรมภายใต้โครงการฯ ยังสามารถพัฒนารูปแบบการให้บริการที่แพรวพราวกับการใช้รถจักรยานยนต์ไฟฟ้าสำหรับนักท่องเที่ยว โดยสามารถดำเนินการผ่าน JVCo หรือร่วมมือกับผู้ประกอบการให้เช่ารถจักรยานยนต์ในพื้นที่ ซึ่งบริษัทฯ สามารถนำเสนอสินเชื่อเช่าซื้อเพื่อสนับสนุนการลงทุนดังกล่าว อีกทั้งยังมีโอกาสต่อยอดผลิตภัณฑ์สินเชื่อใหม่ ได้แก่ สินเชื่อเช่าซื้ออากาศยานไร้คนขับหรือโดรนโดยสาร (Passenger Drone) เพื่อรองรับการให้บริการนักท่องเที่ยว การขนส่งสินค้า และการรับส่งผู้ป่วยฉุกเฉิน (Emergency Medical Referral) ในอนาคต

ขณะเดียวกัน การดำเนินธุรกิจโรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องคาดว่าจะก่อให้เกิดการจ้างงานและขยายเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจในพื้นที่ ซึ่งเป็นโอกาสให้บริษัทฯ สามารถต่อยอดการให้บริการสินเชื่อส่วนบุคคลและสินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์ไฟฟ้าแก่กลุ่มพนักงานที่มีรายได้ประจำ ภายใต้หลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อของบริษัทฯ ดังนั้น การลงทุนในโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex จึงไม่เพียงเป็นการขยายธุรกิจสู่กลุ่มธุรกิจที่ไม่ใช่สินเชื่อ (Non-Lending Business) เพื่อสร้างแหล่งรายได้ใหม่และกระจายความเสี่ยง แต่ยังเป็นการสร้างโอกาสในการขยายธุรกิจสินเชื่อเดิม พัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ และเพิ่มฐานลูกค้า อันจะช่วยเสริมสร้างศักยภาพการเติบโตและความมั่นคงทางธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว

2) บริษัทฯ ไม่มีนโยบายจะเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในธุรกิจหลักของบริษัทฯ

บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจหลักในการให้บริการสินเชื่อและบริการทางการเงินตามวัตถุประสงค์เดิมของบริษัทฯ โดยไม่มีนโยบายที่จะเลิกประกอบธุรกิจหลัก หรือเปลี่ยนประเภทธุรกิจไปโดยสิ้นเชิง ขณะเดียวกัน บริษัทฯ มีเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ในการกระจายการลงทุนไปสู่กลุ่มธุรกิจที่ไม่ใช่สินเชื่อ (Non-Lending Business) ที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างฐานรายได้ประจำที่มั่นคงและยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

การลงทุนในโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex จึงเป็นกลยุทธ์ที่สอดคล้องกับเป้าหมายดังกล่าว โดยเป็นการสร้างกระแสเงินสดและแหล่งรายได้อื่นเพื่อเสริมความแข็งแกร่งทางการเงิน ควบคู่ไปกับการบริหารพอร์ตสินเชื่อเดิมอย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้ง บริษัทฯ ยังคงรักษาโครงสร้างและดำเนินธุรกิจหลักด้านการให้บริการสินเชื่ออย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงไม่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญในธุรกิจหลักของบริษัทฯ

3) กลุ่มบริษัทฯ อันเป็นผลจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กลุ่มบริษัทฯ ภายหลังการเข้าทำรายการยังคงมีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เช่นเดิม เนื่องจากโครงสร้างการดำเนินธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ ธุรกิจให้บริการสินเชื่อ ยังคงเป็นเช่นเดิมโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบกับการลงทุนในโครงการในครั้งนี้ดำเนินการผ่าน JVCo จึงไม่ส่งผลกระทบต่อคุณสมบัติการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของบริษัทฯ แต่อย่างใด

4) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในคณะกรรมการของบริษัทฯ และในอำนาจการควบคุมบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

ภายหลังจากการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างคณะกรรมการ คณะผู้บริหารระดับสูง ตลอดจนโครงสร้างกลุ่มผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด โดยคณะกรรมการและผู้บริหารหลักชุดปัจจุบันยังคงเป็นผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการและกำหนดทิศทางธุรกิจของบริษัทฯ เช่นเดิม

ดังนั้น เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์ทั้ง 4 ข้อข้างต้นแล้ว การเข้าทำรายการในครั้งนี้ไม่เข้าข่ายเป็นการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยทางอ้อม (Backdoor Listing) และบริษัทฯ ไม่ต้องยื่นคำขอให้รับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใหม่

ทั้งนี้ ในส่วนของ JVCo บริษัทฯ มีอำนาจแต่งตั้งกรรมการจำนวนกี่หนึ่ง คือ 2 ใน 4 ราย ขณะที่การเข้าร่วมลงทุนของ นายเดวิด ฌาคส์ ดิเดียร์ เวอร์โทเมอร์ แม้จะมีอำนาจแต่งตั้งกรรมการจำนวน 2 ใน 4 รายในระดับ JVCo เช่นกัน แต่เป็นการบริหารงานเฉพาะในระดับโครงการเท่านั้น โดย นายเดวิด ฌาคส์ ดิเดียร์ เวอร์โทเมอร์ ไม่ได้เข้ามามีอำนาจควบคุม มีส่วนร่วมในการบริหาร หรือเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารงานหลักของบริษัทฯ (บริษัทแม่) แต่อย่างใด

และ ขนาดรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ในรายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุน โดยรายการนี้มีมูลค่า 98.00 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 11.06 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกัน ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่าง 12 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการและยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น แม้บริษัทฯ จะมีผลการดำเนินงานขาดทุน (พิจารณาผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2566 – ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2569) แต่เมื่อบริษัทฯ ไม่ได้เข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นของบริษัทที่มีผลการดำเนินงานขาดทุน (พิจารณาผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2566 – ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2569) จึงพิจารณาขนาดรายการตามกรณีทั่วไป ซึ่งถือว่าขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 25 และนับเป็นรายการขนาดเล็ก

นอกจากนี้ รายการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ที่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ได้แก่ 1.) รายการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทร่วมทุน เนื่องจากการทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียน (บริษัทฯ) กับ นิติบุคคล (JVCo) ที่มีกรรมการของบริษัทฯ คือ นายณัฐพล สารสาส และ นายอนุวัตร โกศล เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุม โดยนายณัฐพล สารสาส เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในขณะนั้น โดยรายการนี้มีมูลค่าเท่ากับ 458.00 ล้านบาท 2.) รายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุน เนื่องจากการทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียน (บริษัทฯ) กับ บริษัท อาซูล มาร์โน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือ นายณัฐพล สารสาส และ/หรือบุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาส ให้สิทธิ โดยรายการนี้มีมูลค่าเท่ากับ 98.00 ล้านบาท และ 3.) รายการรับบริการจัดหานักลงทุน เนื่องจากการทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียน (บริษัทฯ) กับบริษัท อาซูล มาร์โน แคปปิตอล จำกัด (“AMC”) ซึ่งมีนายณัฐพล สารสาส กรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุมและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือนายณัฐพล สารสาส โดยรายการนี้มีมูลค่ารวมเท่ากับ 13.23 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 569.23 ล้านบาท ซึ่งสามารถคำนวณได้ดังนี้

การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้อง

สูตรคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ
$\frac{\text{มูลค่าที่ต้องชำระหรือได้รับชำระ} \times 100}{\text{สินทรัพย์สุทธิของบริษัท}}$	$\frac{569.23}{412.74}$	137.91%

หมายเหตุ: อ้างอิงจากงบการเงินรวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นงบการเงินที่ได้รับการสอบทานล่าสุด

อย่างไรก็ตาม เมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน พบว่ารายการนี้มีมูลค่าเท่ากับ 569.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 137.91 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันของ บริษัทฯ ภายในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนรายการเข้าลงทุนในครั้งนี้ นอกจากนี้ ด้วยรายการเข้าลงทุนในครั้งนี้ไม่ใช่อุปการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน จึงพิจารณาขนาดรายการตามกรณีทั่วไป ซึ่ง

มูลค่ารายการที่ 569.23 ล้านบาท มากกว่า 20.00 ล้านบาท จึงนับเป็นรายการขนาดใหญ่ (รายการขนาดใหญ่พิจารณาเลือกค่าสูงกว่าระหว่าง 20.00 ล้านบาท และร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ซึ่งคิดเป็น 12.38 ล้านบาท อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) ทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เรื่องการทำรายการที่มีนัยสำคัญ และ การทำรายการที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับรายการเข้าลงทุนดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ และ ประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ของบริษัทฯ เพื่อจัดทำความเห็นเกี่ยวกับ 1.) ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการทำรายการ 2.) ความเสี่ยงหรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทำรายการ และ 3.) ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการประชุมผู้ถือหุ้น
- (3) จัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน และ
- (4) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการเข้าลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และกรณีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระหรือคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าไม่ควรเข้าทำรายการ ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเสียงคัดค้าน ตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ขึ้นไปของผู้มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม บริษัทฯ จึงจะสามารถเข้าทำรายการได้

ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ตเนอร์ จำกัด (มหาชน) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ของบริษัทฯ เพื่อจัดทำความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาอนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม

9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ

9.1 รายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ

บริษัทฯ จะใช้เงินสดจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 130.00 ล้านบาท

9.2 รายการได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทร่วมทุน

บริษัทฯ จะใช้เงินสดจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 458.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินที่จะไม่ก่อภาระทางการเงินให้บริษัทฯ ทั้งดอกเบี้ยจากหนี้สินและเงินต้น และไม่กระทบต่ออัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ จนก่อให้เกิดข้อจำกัดแก่บริษัทฯ ในแง่ต่างๆ และบริษัทฯ คาดว่าการชำระเต็มจำนวนจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

9.3 รายการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุน

ไม่มีการใช้เงินลงทุน

9.4 รายการได้มาซึ่งโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex

JVCo จะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 900.00 ล้านบาท และดำเนินการกู้ยืมเงินจำนวน 1,500.00 ล้านบาท จาก สถาบันการเงินหรือแหล่งเงินทุนที่ให้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า

9.5 รายการรับบริการจัดหานักลงทุน

บริษัทฯ จะใช้เงินสดเพื่อชำระค่าบริการจัดหาผู้ลงทุนจำนวนไม่เกิน 13.23 ล้านบาท

10. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ

โดยสาระสำคัญใน บันทึกความเข้าใจ ที่ลงนามเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2569 มีสาระสำคัญ ดังนี้

หัวข้อสำคัญ	สาระสำคัญ
คู่สัญญา	1. บริษัท จี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) (“GCAP” หรือ “บริษัทฯ”) 2. นาย เดวิด เวิร์ทเมอร์ (“DW” หรือ “คู่สัญญา”)
สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง	1. สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ (วัตถุประสงค์การเช่าเพื่อการท่องเที่ยว) ทะเบียนราชพัสดุที่ สฎ.588 ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวนเนื้อที่ประมาณ 191-1-08 ไร่ 2. หุ้นสามัญของบริษัท เกาะเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด
วัตถุประสงค์	เพื่อพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex
เงื่อนไขบังคับก่อน	จัดตั้งบริษัทร่วมทุน (JVCo) ภายใน 6 เดือน และดำเนินการที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์จากสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุตามวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex ให้เรียบร้อย
มูลค่าของบริษัทร่วมทุน	คู่สัญญาตกลงจะเพิ่มทุนเข้าสู่ JVCo เป็นจำนวนรวมไม่เกิน 900.00 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนเป้าหมายที่ GCAP ร่วมกับบุคคลที่ GCAP เลือกจะต้องถือหุ้นใน JVCo ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51.00 (แบ่งเป็น GCAP ถือหุ้นร้อยละ 40.00 และ บริษัท อาซูล มารีโน แคปปิตอล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ เป็นผู้จดทะเบียน ถือหุ้นร้อยละ 11.00)
การจัดหาแหล่งเงินทุน	1. คู่สัญญาจะร่วมกันจัดหาแหล่งเงินกู้จากธนาคารหรือแหล่งเงินทุนภายนอกเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,500 ล้านบาท 2. กรณีสถาบันการเงินต้องการการค้ำประกันส่วนบุคคล GCAP ต้องเป็นฝ่ายจัดหาการค้ำประกันส่วนบุคคลหรือเอกสารสัญญาค้ำประกันดังกล่าว
โครงสร้างกรรมการและอำนาจลงนาม	1. กรรมการของ JVCo จะมี 4 ราย ซึ่งมาจากการเสนอชื่อโดย GCAP 2 ราย (รวมประธานกรรมการ) และมาจากการเสนอชื่อโดย DW 2 ราย 2. การลงนามผูกพันบริษัท นายณัฐพล สารสาส หรือ นายอนุวัตร โกศล และกรรมการที่แต่งตั้งโดยนายเดวิด ฌาคส์ ดิดีเยร์ เวิร์ทเมอร์ จำนวน 2 คน ลงลายมือชื่อร่วมกัน 2 คน (ฝ่ายละ 1 คน) 3. อำนาจเบิกจ่ายบัญชีธนาคาร: หากอยู่ในแผนการเงินที่อนุมัติแล้ว กรรมการฝ่าย GCAP 2 คน สามารถลงนามอนุมัติได้ กรณีอื่นต้องกรรมการฝ่ายละ 1 คน ลงนามร่วมกัน 4. การลงมติผู้ถือหุ้น หรือคณะกรรมการ ต้องได้รับความเห็นชอบร่วมกันทั้งสองฝ่าย
การผิดสัญญา	1. หากบริษัทฯ ไม่สามารถทำเงื่อนไขบังคับก่อนได้ บริษัทฯ ต้องคืนเงินลงทุนที่ นายเดวิด ฌาคส์ ดิดีเยร์ เวิร์ทเมอร์ ลงทุนจำนวน 66.40 ล้านบาท ภายใน 30 วัน นับจากวันที่เงื่อนไขบังคับก่อนไม่ได้รับการปฏิบัติในระยะเวลาที่กำหนดไว้ 2. กรณี นายเดวิด ฌาคส์ ดิดีเยร์ เวิร์ทเมอร์ ไม่จองซื้อหุ้นเพิ่มทุน หรือไม่ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามที่ตกลงกันไว้ หากบริษัทฯ ได้บอกกล่าวให้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวเป็นเวลา 30 วันแล้ว แต่ นายเดวิด ฌาคส์ ดิดีเยร์ เวิร์ทเมอร์ ยังไม่ชำระ บริษัทฯ สามารถหาบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่น มาลงทุนแทนได้

11. แผนการดำเนินธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจให้บริการสินเชื่อเช่าซื้อมาอย่างยาวนานกว่า 20 ปี โดยมีสัดส่วนธุรกิจหลักประมาณร้อยละ 70.00–80.00 เป็นสินเชื่อเช่าซื้อเครื่องจักรกลการเกษตร ได้แก่ รถเกี่ยวนาข้าว รถเกี่ยวข้าวโพด รถพรวนดิน และโดรนการเกษตร รวมถึงการขยายบริการสินเชื่อเช่าซื้อสู่ภาคการท่องเที่ยว ได้แก่ เรือสปีดโบ๊ทเพื่อการท่องเที่ยว และรถจักรยานยนต์ไฟฟ้าในพื้นที่เกาะที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ยังคงเผชิญความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ ทั้งภาวะเศรษฐกิจ ความผันผวนของราคาพืชผลทางการเกษตร ต้นทุนพลังงาน ภัยธรรมชาติ รายได้ของลูกค้าที่ขึ้นอยู่กับฤดูกาล ตลอดจนผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการประกอบอาชีพและการชำระหนี้ของลูกค้า รวมถึงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา ภาวะตลาดหุ้นกู้ที่ชะลอตัวได้ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการระดมทุนของบริษัทฯ ทำให้ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่ครบกำหนดได้ โดยในช่วงปี 2564–2568 บริษัทฯ จำเป็นต้องนำกระแสเงินสดจากการรับชำระหนี้ของลูกค้ามาใช้ชำระคืนหุ้นกู้เดิมจนครบถ้วนเต็มจำนวน รวมทั้งสิ้น 1,123.50 ล้านบาท ส่งผลให้เงินทุนหมุนเวียนสำหรับการขยายสินเชื่อลดลง และขนาดพอร์ตสินเชื่อของบริษัทฯ หดตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นข้อจำกัดต่อการเติบโตของธุรกิจสินเชื่อในระยะที่ผ่านมา

จากปัจจัยและข้อจำกัดดังกล่าว บริษัทฯ จึงเล็งเห็นความจำเป็นในการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจ โดยขยายการลงทุนสู่กลุ่มธุรกิจที่ไม่ใช่สินเชื่อ (Non-Lending Business) เพื่อกระจายความเสี่ยง ลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจสินเชื่อภาคการเกษตร และสร้างแหล่งรายได้ใหม่ที่มีศักยภาพในการเติบโตระยะยาว (Growth Engine) ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายกระจายการลงทุนสู่ธุรกิจ Non-Lending Business ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2565 โดยมุ่งเน้นการลงทุนในกลุ่มธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโตสูง (High Potential) และมีอัตรากำไรขั้นต้นสูง (High Margin) เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางธุรกิจ เพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน และสนับสนุนการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนของบริษัทฯ

โดยบริษัทฯ จะนำสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุบนเกาะเต่า เนื้อที่รวมประมาณ 191-1-08 ไร่ มาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการท่องเที่ยวแบบผสมผสานในชื่อ “Koh Tao Lifestyle Complex” ผ่านการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนขึ้นใหม่คือ บริษัท เกาะเต่า ฮิลล์ แลนด์ จำกัด (“JVCo”) ร่วมกับ Mr. David Jacques Didier Wertheimer (“ผู้ลงทุนอื่น”) นักลงทุนต่างชาติ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นสิทธิเมื่อสิ้นสุดการเพิ่มทุนตามกรอบบันทึกความเข้าใจ (MOU) ประกอบด้วย บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 40.00, และ บริษัท อาซูล มารีโน แคปิตัล จำกัด และ/หรือนายณัฐพล สารสาส และ/หรือ บุคคล และ/หรือนิติบุคคลที่นายณัฐพล สารสาสให้สิทธิ ถือหุ้นร้อยละ 11.00 และ ผู้ลงทุนอื่น และ/หรือ นิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นจัดตั้งขึ้น และ/หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ลงทุนอื่นให้สิทธิ ถือหุ้นร้อยละ 49.00

โครงการ Koh Tao Lifestyle Complex ครอบคลุมการพัฒนาโรงแรมให้มีคุณภาพและมาตรฐานการให้บริการในระดับสากล ภายใต้การบริหารจัดการโดยผู้ดำเนินธุรกิจโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ในระดับโลก จำนวน 2 แห่งในเครือ InterContinental Hotels Group (“IHG”) รวมประมาณ 340 ห้องพัก ได้แก่ Holiday Inn Express (180 ห้องพัก) และ Holiday Inn Resort (160 ห้องพัก) ซึ่งคาดว่าจะเริ่มต้นกระบวนการก่อสร้างภายในไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2570 และก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์เพื่อรับรู้รายได้ภายในไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2574 พร้อมมองประกอบสนับสนุนการท่องเที่ยวอย่างครบวงจร เช่น ลานจอดโดรนโดยสาร (eVTOL / Drone Ports), ศูนย์กิจกรรมท่องเที่ยวเชิงผจญภัย, ลานจัดกิจกรรมเอนกประสงค์ และพิพิธภัณฑ์กลางแจ้ง เป็นต้น ในระยะถัดไป

เกาะเต่าเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติและมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2569 มีนักท่องเที่ยวจำนวน 407,679 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.00 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และสมาคมธุรกิจการท่องเที่ยวเกาะเต่าคาดการณ์ว่า ในปี 2569 จะมีนักท่องเที่ยวไม่น้อยกว่า 800,000 คน และสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวไม่น้อยกว่า 10,000.00 ล้านบาท

การที่โครงการ Koh Tao Lifestyle Complex ได้รับการออกแบบอาคารตามแนวคอนทัวร์ให้เขาให้เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จึงสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันอย่างมีนัยสำคัญทำให้เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งแรกๆ บนเกาะเต่าที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวระดับโลกอย่าง IHG เข้ามาบริหารงานได้

โรงแรมภายใต้โครงการฯ ยังสามารถพัฒนารูปแบบการให้บริการที่พิกัดคู่กับการใช้รถจักรยานยนต์ไฟฟ้าสำหรับนักท่องเที่ยว โดยสามารถดำเนินการผ่าน JVCo หรือร่วมมือกับผู้ประกอบการให้เช่ารถจักรยานยนต์ในพื้นที่ ซึ่งบริษัทฯ สามารถนำเสนอสินเชื่อเช่าซื้อเพื่อสนับสนุนการลงทุนดังกล่าว อีกทั้งยังมีโอกาสต่อยอดผลิตภัณฑ์สินเชื่อใหม่ ได้แก่ สินเชื่อเช่าซื้ออากาศยานไร้คนขับหรือโดรนโดยสาร (Passenger Drone) เพื่อรองรับการให้บริการนักท่องเที่ยว การขนส่งสินค้า และการรับส่งผู้ป่วยฉุกเฉิน (Emergency Medical Referral) ในอนาคต

ขณะเดียวกัน การดำเนินธุรกิจโรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องคาดว่าจะก่อให้เกิดการจ้างงานและขยายเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจในพื้นที่ ซึ่งเป็นโอกาสให้บริษัทฯ สามารถต่อยอดการให้บริการสินเชื่อส่วนบุคคลและสินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์ไฟฟ้าแก่กลุ่มพนักงานที่มีรายได้ประจำ ภายใต้หลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อของบริษัทฯ ดังนั้น การลงทุนในโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex จึงไม่เพียงเป็นการขยายธุรกิจสู่กลุ่มธุรกิจที่ไม่ใช่สินเชื่อ (Non-Lending Business) โดยเฉพาะธุรกิจให้บริการอากาศยานไร้คนขับ (Drone) เพื่อการท่องเที่ยวและการขนส่งทางอากาศของบริษัทฯ ไทย เอเอเอ็ม จำกัด (“AAM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ อันจะช่วยสร้างความเชื่อมโยงทางธุรกิจ (Business Synergy) เพื่อสร้างแหล่งรายได้ใหม่และกระจายความเสี่ยง แต่ยังเป็นการสร้างโอกาสในการขยายธุรกิจสินเชื่อเดิม พัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ และเพิ่มฐานลูกค้า อันจะช่วยเสริมสร้างศักยภาพการเติบโตและความมั่นคงทางธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว

อย่างไรก็ตามหากกระบวนการอนุมัติรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากหน่วยงานรัฐ หรือการขอความยินยอมโอนสิทธิการเช่าและเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินราชพัสดุจากกรมธนารักษ์เกิดความล่าช้ากว่ากรอบเวลาที่ตกลงกันในสัญญาร่วมทุนอาจกระทบต่อการเริ่มต้นก่อสร้างและการเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ได้ อีกทั้ง การพัฒนาโครงการบนเกาะเต่ามีต้นทุนก่อสร้างสูงกว่าแผ่นดินใหญ่ ซึ่งจะทำให้เกิดความเสียหายจากอุปสรรคการขนส่งวัสดุก่อสร้างทางเรือในช่วงฤดูมรสุม ตลอดจนความเสี่ยงจากภาวะเงินเฟ้อที่อาจทำให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงกว่าประมาณการ รวมถึง ข้อจำกัดด้านไฟฟ้า ระบบกำจัดขยะ และการขาดแคลนน้ำจืดบนเกาะเต่าในช่วงฤดูแล้ง ซึ่งโครงการได้วางแผนบริหารจัดการความเสี่ยงโดยการออกแบบอ่างกักเก็บน้ำตามธรรมชาติภายในพื้นที่โครงการไว้รองรับเพียงพอ รวมถึงการวางระบบบริหารจัดการขยะและของเสียอย่างเป็นระบบและยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการลดปริมาณขยะตั้งแต่ต้นทาง การคัดแยกและนำทรัพยากรกลับมาใช้ประโยชน์สูงสุด ภายใต้เป้าหมายการพัฒนาโครงการให้เป็นต้นแบบการจัดการขยะเป็นศูนย์ (Zero Waste) เพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยวที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

อนึ่ง หากบริษัทฯ ไม่ได้รับอนุมัติในการเข้าทำรายการเพื่อให้เป็นไปตามบันทึกความเข้าใจนี้ บริษัทฯ อาจสูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมในระยะยาว รวมถึงเกิดความล่าช้าในการกระจายความเสี่ยงไปสู่ Non-Lending Business แต่จะไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจให้บริการสินเชื่อหลักเดิมของบริษัทฯ แต่อย่างใด และบริษัทฯ จะมีหน้าที่ต้องคืนเงินลงทุนที่ผู้ลงทุนอื่นได้จ่ายมาแล้วจำนวนประมาณ 66.40 ล้านบาท ภายใน 30 วัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะยังเป็นผู้ครอบครองสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเดิม และบริษัทฯ จะพิจารณาคัดเลือกพันธมิตรร่วมทุนรายใหม่ที่มีศักยภาพเข้ามาพัฒนาร่วมกัน หรือปรับขนาดการพัฒนาโครงการออกเป็นระยะ ให้สอดคล้องกับแหล่งเงินทุนของบริษัทฯ โดยจะยังคงมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจหลักด้านการให้บริการสินเชื่อเช่าซื้อเครื่องจักรกลการเกษตร และสินเชื่อการท่องเที่ยวเดิมอย่างต่อเนื่อง ต่อไป

12. กรรมการและผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

12.1 กรรมการที่มีส่วนได้เสียในการทำรายการ

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าร่วมลงทุนโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex นั้น มีกรรมการจำนวน 2 ท่าน คือ นายอนุวัตร โกศล และ นายณัฐพล สารสาส ดำรงตำแหน่งกรรมการของทั้งบริษัทฯ และ JVCo รวมถึงนายอาษา สารสาส เป็นกรรมการบริษัทฯ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งเป็นน้องชายของนายณัฐพล สารสาส จึงเป็นกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย (รวมเรียกว่า “กรรมการที่มีส่วนได้เสีย”) ดังนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียดังกล่าว ไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระการประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ในครั้งนี้

12.2 ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการทำรายการ

รายชื่อผู้ถือหุ้นผู้มีส่วนได้เสียในการทำรายการ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date) ในวันที่ 5 พฤศจิกายน 2569 สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2569 ได้แก่ นายณัฐพล สารสาส, นายอนุวัตร โกศล, นายอาษา สารสาส และ น.ส.อรณภักดิ์ สารสาส (คู่สมรสนายอาษา) รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258

13. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย คือ นายอนุวัตร โกศล นายณัฐพล สารสาส และนายอาษา สารสาส) ได้พิจารณาการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้งหมดดังกล่าวข้างต้นอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ แล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และมีเงื่อนไขการทำรายการที่เป็นธรรม โดยมีเหตุผลสนับสนุนดังนี้:

13.1 ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการตาม บันทึกความเข้าใจ ในครั้งนี้ สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์การกระจายความเสี่ยงของบริษัทฯ จากธุรกิจให้บริการสินเชื่อเช่าซื้อเครื่องจักรกลการเกษตรเดิมที่ชะลอตัว จากภาวะเศรษฐกิจ ความผันผวนของราคาพืชผล ต้นทุนพลังงาน ภัยธรรมชาติรายได้ตามฤดูกาล และผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการประกอบอาชีพและชำระหนี้ของลูกค้า การกระจายความเสี่ยงด้านแหล่งที่มาของรายได้ไปสู่กลุ่มธุรกิจที่ไม่ใช่สินเชื่อ จะช่วยสร้างฐานรายได้ประจำที่มั่นคงยั่งยืนในระยะยาว

ซึ่งการร่วมทุนกับ นายเดวิด ฌาคส์ ดิดิเยร์ เวอร์ไทเมอร์ (Mr. David Jacques Didier Wertheimer) (“ผู้ลงทุนอื่น”) ซึ่งเป็นนักลงทุนต่างชาติที่มีศักยภาพทางการเงินสูง ช่วยเพิ่มความน่าเชื่อถือในการพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex ตลอดจนเพิ่มความสามารถในการจัดหาเงินกู้ยืม โดยที่บริษัทฯ ไม่ต้องแบกรับภาระการจัดหาเงินทุนทั้งหมดเพียงลำพัง

13.2 ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะเข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท เคาเต่า ฮิลส์ แลนด์ จำกัด (“JVCo”) ในราคามูลค่าที่ตราไว้ (Par Value) ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสมและสมเหตุสมผล เนื่องจาก JVCo เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการ Koh Tao Lifestyle Complex โดยเฉพาะ

สำหรับการจ่ายค่าบริการจัดหาผู้ลงทุน (Finder’s Fee) ในอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าเงินลงทุนที่สามารถจัดหาได้จริง คิดเป็นจำนวนประมาณ 13.23 ล้านบาท บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าอัตราค่าบริการดังกล่าวมีความเหมาะสมและ

สมเหตุสมผล เมื่อพิจารณาถึงลักษณะและขอบเขตการให้บริการ ตลอดจนประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับจากการจัดหาผู้ร่วมลงทุนเพื่อสนับสนุนการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ แม้การจ่ายค่าบริการดังกล่าวจะเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท อาซูโร มาร์โน แคปิตัล จำกัด (“AMC”) ซึ่งมีกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุม และ/หรือนายกฤษฎาสารสาส ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขการทำรายการ โดยคำนึงถึงความสมเหตุสมผล ความเป็นธรรม และประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ โครงสร้างการบริหารจัดการของ JVCo ได้กำหนดกลไกการกำกับดูแลและการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีสิทธิแต่งตั้งกรรมการจำนวน 2 ใน 4 ราย รวมถึงมีสิทธิแต่งตั้งประธานคณะกรรมการของ JVCo ตลอดจนมีสิทธิร่วมควบคุมการเบิกจ่ายเงินภายใต้งบประมาณที่ได้รับอนุมัติ และกำหนดให้การดำเนินการในเรื่องสำคัญบางประการต้องได้รับความเห็นชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นกลไกสำคัญในการกำกับดูแลการดำเนินงาน การบริหารเงินลงทุน และการรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว

14. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัทข้างต้น โดยเห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น โดยมีเงื่อนไขและราคาการทำรายการที่เป็นธรรม สอดคล้องกับเกณฑ์ทางการค้าทั่วไป และไม่มีการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทแต่อย่างใด