หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

วันจันทร์ที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น.

โดยจัดการประชุมผู้ถือหุ้น ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

สารบัญ

	หน้า
▪ หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568	1
เอกสารประกอบการพิจารณาวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code)	
▪ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One Report) และสำเนางบการเงินของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (*สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 1*)	27
▪ ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท (*สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2*)	28
▪ ข้อมูลผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2568 (*สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3*)	32
▪ รายละเอียดเบื้องต้นของโครงการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ประจำปี 2568 (“โครงการ BC-ESOP 2025”) *(สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 4)*	35
▪ รายละเอียดสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 3 (BC-W3) *(สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 5)*	41
▪ รายละเอียดสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 4 (BC-W4) *(สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 6)*	47
▪ แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) *(สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 7)*	53
▪ สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) *(สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 8)*	65
▪ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน *(สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 9)*	
▪ ข้อมูลกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นและนิยามกรรมการอิสระ *(สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 10)*	97
▪ ข้อบังคับของบริษัทฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น (*สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 11*)	100
▪ การยืนยันตัวตน และวิธีการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) (*สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 12*)	103
▪ แบบฟอร์มลงทะเบียนและหนังสือมอบฉันทะ (*สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 13*)	108
- หนังสือมอบฉันทะแบบ ก.	110
- หนังสือมอบฉันทะแบบ ข.	112
- หนังสือมอบฉันทะแบบ ค.	120
▪ แบบแจ้งคำถามล่วงหน้าสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 *(สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 14)*	128

วันที่ 2 เมษายน 2568

เรื่อง ขอเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

สิ่งที่ส่งมาด้วย (ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code))

1. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One Report) และสำเนางบการเงินของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567
2. ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท
3. ข้อมูลผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2568
4. รายละเอียดเบื้องต้นของโครงการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ประจำปี 2568 (“โครงการ BC-ESOP 2025”)
5. รายละเอียดสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 3 (BC-W3)
6. รายละเอียดสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 4 (BC-W4)
7. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)
8. สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
9. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน
10. ข้อมูลกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นและนิยามกรรมการอิสระ
11. ข้อบังคับของบริษัทฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
12. การยืนยันตัวตน และวิธีการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)
13. แบบฟอร์มลงทะเบียนและหนังสือมอบฉันทะ
14. แบบแจ้งคำถามล่วงหน้าสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีมติให้เรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ในวันจันทร์ที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. โดยจะจัดการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ภายใต้ข้อบังคับของบริษัทฯ พระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 กฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 (Record Date) ในวันที่ 20 มีนาคม 2568

บริษัทฯ ขอเรียนให้ทราบว่า บริษัทฯ ได้ส่งรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2567 ให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") และกระทรวงพาณิชย์ ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม รวมทั้งได้เผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 29 เมษายน 2567 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้ตรวจทานความถูกต้องครบถ้วน ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้านหรือเสนอแก้ไขรายงานการประชุมแต่อย่างใด และบริษัทฯ ได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 พร้อมเอกสารประกอบการประชุมไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ http://investor.boutiquecorporation.com/th/shareholder-information/shareholders-meeting ตั้งแต่วันที่ 2 เมษายน 2568

อนึ่ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย เสนอวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้าโดยผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 ถึง วันที่ 31 มกราคม 2568 ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพิ่มเติมแต่อย่างใด คณะกรรมการบริษัทจึงกำหนดให้มีการพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระ ดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบรายงานผลการดำเนินงานในรอบปี 2567

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

บริษัทฯ ได้สรุปรายงานผลการดำเนินงาน ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างรอบปี 2567 ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One Report) โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 1**

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2567 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

วาระที่ 2 พิจารณาและอนุมัติงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ตามมาตรา 112 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("**พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด**") และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 39 กำหนดให้คณะกรรมการต้องจัดให้มีการทำงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัทฯ เพื่อเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีพิจารณาและอนุมัติ

บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและได้ผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล รวมทั้งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 1**

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาและอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบ

โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและได้ผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล รวมทั้งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน (ไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน)

วาระที่ 3 พิจารณาและอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ตามมาตรา 116 แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 45 กำหนดให้บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน นอกจากนี้ ตามมาตรา 115 แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 44 กำหนดให้การจ่ายเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไรจะกระทำมิได้ ในกรณีที่บริษัทยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ภายหลังการหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและทุนสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

ในปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 46,031,986 บาท และมีกำไรสะสมจำนวน 109,658,629 บาท ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และมีเงินสำรองตามกฎหมายจำนวน 9,749,326 บาท ขณะที่มีทุนจดทะเบียน 822,318,550 บาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2567 ไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมาย

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2567 ไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายเป็นจำนวนเงิน 2,302,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ ซึ่งจะทำให้ทุนสำรองตามกฎหมายของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวนทั้งสิ้น 12,051,326 บาท

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.0520 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 29.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.64 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการ (ภายหลังจากการหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและทุนสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ) โดยจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อตามที่ปรากฏ ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นในการรับเงินปันผล (Record Date)ในวันที่ 20 มีนาคม 2568 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 27 พฤษภาคม 2568

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอนจนกว่าจะได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568

การลงมติ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน (ไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน)

วาระที่ 4 พิจารณาและอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2568

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ตามมาตรา 71 วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 17 กำหนดว่า ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม โดยจะแต่งตั้งกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามข้อนี้ให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกก็ได้

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ของบริษัทฯ มีกรรมการบริษัทที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 3 คน ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการ
2. นายขจรเดช แสงสุพรรณ	กรรมการอิสระ/ รองประธานกรรมการ/ ประธานกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล
3. นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล	กรรมการ/ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

เพื่อส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ในช่วงระหว่างวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2568 ตามรายละเอียดที่ได้เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทในครั้งนี้

นายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์ และ นายขจรเดช แสงสุพรรณ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครบ 9 ปี เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2567 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2567 เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติให้กรรมการทั้ง 2 รายเป็นกรรมการอิสระต่อไปจนครบวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เพื่อความต่อเนื่องในการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ นายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์ ได้แจ้งความประสงค์ไม่รับการเสนอชื่อเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่ออีกวาระหนึ่งในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (“คณะกรรมการสรรหาฯ”) ได้ดำเนินการตามกระบวนการสรรหาและพิจารณาคุณสมบัติและองค์ประกอบของคณะกรรมการอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งคำนึงถึงความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการในด้านต่าง ๆ เช่น การศึกษา ประสบการณ์ ทักษะทางวิชาชีพ ความเชี่ยวชาญด้านธุรกิจ

การค้า โดยไม่จำกัดเพศและอายุ และมีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตาม พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ”) ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้อง

ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาฯ ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 มีความเห็นว่า นายขจรเดช แสงสุพรรณ และ นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล เป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญอันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และได้อุทิศเวลาและทุ่มเทในการปฏิบัติหน้าที่เป็นอย่างดีตลอดระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่ง และเมื่อพิจารณาถึงความต่อเนื่องในการบริหารจัดการและการกำกับดูแลกิจการ จึงได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2568 ดังนี้

รายชื่อ	ข้อเสนอ
1. นายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์	ไม่เสนอบุคคลใดทดแทน
2. นายขจรเดช แสงสุพรรณ	เสนอให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระต่ออีกวาระหนึ่ง
3. นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล	เสนอให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่ออีกวาระหนึ่ง

(ประวัติของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ มีรายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่** 2)

ความเห็นของคณะกรรมการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 ได้พิจารณากลั่นกรองอย่างรอบคอบและระมัดระวังโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ตามความเห็นและข้อเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาฯ แล้ว เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 พิจารณาอนุมัติการเลือกตั้ง นายขจรเดช แสงสุพรรณ และ นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล กลับเข้าดำรงตำแหน่งต่อไปอีกวาระหนึ่ง และไม่เสนอบุคคลใดทดแทนนายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์ ที่ได้แจ้งความประสงค์ไม่เข้ารับการเลือกตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่ง ดังรายละเอียดข้างต้น

นอกจากนี้ ขอแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่า คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้ นายขจรเดช แสงสุพรรณ และ นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล กลับเข้าดำรงตำแหน่งอื่นๆ ในคณะกรรมการชุดย่อยต่อไปตามเดิม หากได้รับอนุมัติการเลือกตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่ออีกวาระหนึ่งจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เรียบร้อยแล้ว โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 29 เมษายน 2568 รวมทั้งมีมติแต่งตั้ง นายขจรเดช แสงสุพรรณ เป็นประธานกรรมการ แทนนายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์ ที่ครบวาระ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 29 เมษายน 2568 หากได้รับอนุมัติการเลือกตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่ออีกวาระหนึ่งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

การลงมติ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน (ไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน)

วาระที่ 5 พิจารณาและอนุมัติการลดจำนวนกรรมการบริษัท จาก 9 คน เป็น 7 คน

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 15 กำหนดให้คณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อยห้า (5) คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย

สืบเนื่องจากนายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์ ครบกำหนดพ้นจากตำแหน่งตามวาระประจำปี 2568 และได้แจ้งความประสงค์ไม่เข้ารับการเลือกตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่ง (ตามรายละเอียดในระเบียบวาระที่ 4 ข้างต้น) และนายอัทพาเลนดู กุ๊ปต้า ได้แจ้งความประสงค์ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัทโดยให้มีผลวันที่ 29 เมษายน 2568

ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาฯ ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่มีความเหมาะสมกับขนาดธุรกิจและเพียงพอสำหรับการกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงมติเห็นชอบให้นำเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดจำนวนกรรมการบริษัท จาก 9 คน เป็น 7 คน

ความเห็นของคณะกรรมการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 ได้พิจารณากลั่นกรองอย่างรอบคอบและระมัดระวังโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ตามความเห็นและข้อเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาฯ แล้ว มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการลดจำนวนกรรมการบริษัท จาก 9 คน เป็น 7 คน

การลงมติ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน (ไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน)

วาระที่ 6 พิจารณาและอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ประจำปี 2568

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 22 กำหนดว่ากรรมการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนกรรมการจากบริษัทฯ ในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่น ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาโดยอาจกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์เฉพาะ และจะกำหนดเป็นคราว ๆ ไป หรือจะให้มีผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงก็ได้ นอกจากนี้ กรรมการบริษัทมีสิทธิได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่าง ๆ ตามระเบียบของบริษัทฯ

หลักเกณฑ์และวิธีการเสนอค่าตอบแทนกรรมการ

คณะกรรมการสรรหาฯ เป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ โดยพิจารณากลั่นกรองอย่างละเอียดรอบคอบถึงความเหมาะสมประการต่าง ๆ กล่าวคือ ผล

การดำเนินงานของบริษัทฯ ขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย รวมทั้งเทียบเคียงกับบริษัทจดทะเบียนอื่น ๆ ที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันและมีขนาดธุรกิจใกล้เคียงกัน โดยอ้างอิงจากผลการสำรวจค่าตอบแทนกรรมการซึ่งจัดทำโดยสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาฯ ได้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ข้างต้นแล้ว มีความเห็นว่าค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทฯ อยู่ในระดับใกล้เคียงกับบริษัทจดทะเบียนอื่นในอุตสหกรรมเดียวกันและมีขนาดธุรกิจใกล้เคียงกัน จึงเห็นควรเสนอแนะให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 พิจารณาและอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ประจำปี 2568 ในอัตราเดียวกับปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ตำแหน่ง	ปี 2568 (ปีที่เสนอ)	ปี 2567
คณะกรรมการบริษัท		
ประธาน	ไม่เกิน 1,200,000 บาทต่อปี	ไม่เกิน 1,200,000 บาทต่อปี
กรรมการ	ไม่เกิน 600,000 บาทต่อคนต่อปี	ไม่เกิน 600,000 บาทต่อคนต่อปี
คณะกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล		
ประธาน	ไม่เกิน 400,000 บาทต่อปี	ไม่เกิน 400,000 บาทต่อปี
กรรมการ	ไม่เกิน 200,000 บาทต่อคนต่อปี	ไม่เกิน 200,000 บาทต่อคนต่อปี
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน		
ประธาน	ไม่เกิน 200,000 บาทต่อปี	ไม่เกิน 200,000 บาทต่อปี
กรรมการ	ไม่เกิน 100,000 บาทต่อคนต่อปี	ไม่เกิน 100,000 บาทต่อคนต่อปี

หมายเหตุ:

1. กรรมการอิสระจะไม่ได้รับค่าตอบแทนอื่น หรือผลประโยชน์อื่นใด เว้นแต่ค่าตอบแทนที่ระบุไว้ข้างต้นหรือได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. ค่าตอบแทนสำหรับกรรมการอิสระ (ที่ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย (แล้วแต่กรณี)) มีกำหนดการจ่ายเป็นรายไตรมาส
3. กรรมการบริษัทที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหาร หรือที่ปรึกษาจะไม่ได้รับค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยอีก (เว้นแต่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น) เนื่องจากได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทฯ เป็นเงินเดือนในฐานะพนักงานของบริษัท หรือได้รับค่าที่ปรึกษาในฐานะที่ปรึกษาของบริษัทแล้ว

(2) **ผลประโยชน์อื่นใด**

ตำแหน่ง	ปี 2568 (ปีที่เสนอ)	ปี 2567
กรรมการบริษัท	การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใต้โครงการ “BC-ESOP 2025” ตามที่นำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 พิจารณาอนุมัติในวาระที่ 9	การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใต้โครงการ “BC-ESOP 2024” ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

ความเห็นของคณะกรรมการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 พิจารณาแล้ว เห็นชอบกับข้อเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาฯ จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 พิจารณาและอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ประจำปี 2568 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม (นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน)

วาระที่ 7 พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2568

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ตามมาตรา 120 แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และข้อบังคับของบริษัท ข้อ 36 กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีทุกปี นอกจากนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 75/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 14) กำหนดให้บริษัทฯ จัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี (Auditor Rotation) หากผู้สอบบัญชีดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่มาแล้ว 7 รอบปีบัญชี โดยจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายที่พ้นจากการปฏิบัติหน้าที่จากการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 รอบปีบัญชีติดต่อกันนับแต่วันที่พ้นจากการปฏิบัติหน้าที่

สำหรับงานสอบบัญชีประจำปี 2568 ฝ่ายจัดการได้เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล (“คณะกรรมการตรวจสอบฯ”) ซึ่งได้พิจารณาแล้ว เห็นสมควรเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 พิจารณาและอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เนื่องจากมีความรู้และความเข้าใจในธุรกิจ มีมาตรฐานและกระบวนการทำงานที่มีประสิทธิภาพ มีความเป็นอิสระ รวมทั้งปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างดีใน

ปีที่ผ่านมา โดยเมื่อเปรียบเทียบอัตราค่าสอบบัญชีกับขอบเขตการให้บริการ ภาระหน้าที่ความรับผิดชอบ และปริมาณงานซึ่งเพิ่มขึ้นจากการขยายธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยทั้งในและต่างประเทศแล้วเห็นว่าบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เสนอค่าสอบบัญชีที่เหมาะสม และข้อเสนอของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นประโยนช์สูงสุดแก่บริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบฯ จึงเห็นควรเสนอแนะให้คณะกรรมการบริษัทนำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่ง มีรายชื่อดังต่อไปนี้

1. นางสาวเกษศิรินทร์ ปิ่นภูวดล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7325
   (ลงลายมือชื่อรับรองในงบการเงินของบริษัทฯ ปี 2565 – 2567 รวม 3 ปี) *และ/หรือ*
2. นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5419
   (ไม่เคยลงลายมือชื่อรับรองในงบการเงินของบริษัทฯ) *และ/หรือ*
3. นางสาววฐู ขยันการนาวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5423
   (ไม่เคยลงลายมือชื่อรับรองในงบการเงินของบริษัทฯ)

ทั้งนี้ ในการคัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ผู้สอบบัญชีตามรายชื่อที่เสนอข้างต้นไม่มีความสัมพันธ์และไม่มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ บริษัทย่อย กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวแต่อย่างใด จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ รวมทั้งผู้สอบบัญชีดังกล่าวมีคุณสมบัติตรงตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. (ข้อมูลผู้สอบบัญชีปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่** 3)

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบฯ เห็นควรเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 พิจารณาและอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯ ประจำปี 2568 เป็นจำนวนเงิน 3,200,000 บาท โดยไม่มีค่าบริการอื่น ๆ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีหัก ณ ที่จ่าย) ซึ่งเพิ่มขึ้น 200,000 บาทเมื่อเทียบกับค่าตอบแทนการสอบบัญชีสำหรับปี 2567 ตามรายละเอียดดังนี้

ตารางเปรียบเทียบค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯ ปี 2568 กับปี 2567

ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	**รอบปีบัญชี** 2568 **(ปีที่เสนอ)**	**รอบปีบัญชี** 2567
ค่าสอบบัญชี	3,200,000 บาท	3,000,000 บาท
ค่าบริการอื่น ๆ (Non – Audit Fee)	ไม่มี	ไม่มี

อนึ่ง บริษัทฯ ขอแจ้งให้ทราบว่า สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วมจำนวนรวม 39 บริษัท โดยมีค่าสอบบัญชีรวมของบริษัทฯ บริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วม เป็นจำนวนเงิน 8,895,000 บาท (ไม่รวมบริษัทย่อยอีก 8 บริษัท ที่ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากสำนักบัญชีรายอื่นเป็นผู้สอบบัญชีโดยมีค่าสอบบัญชีจำนวน 100,000 บาท) เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งมีค่าสอบบัญชีรวมของบริษัทฯ บริษัท

ย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วม จำนวน 41 บริษัท เป็นจำนวนเงิน 8,581,000 บาท (ไม่รวมบริษัทย่อยอีก 10 บริษัท ที่ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากสำนักบัญชีรายอื่นเป็นผู้สอบบัญชีโดยมีค่าสอบบัญชีจำนวน 654,000 บาท) ทั้งนี้ ค่าสอบบัญชีรวมที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากกิจกรรมทางธุรกิจที่เพิ่มมากขึ้นของบริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วม นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้บริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วมสามารถจัดทำงบการเงินได้ทันตามกำหนดระยะเวลา

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตามรายชื่อข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้มีอำนาจแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตรายอื่นของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนได้

ความเห็นของคณะกรรมการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 เห็นชอบกับข้อเสนอของคณะกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาลและฝ่ายจัดการ และเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 พิจารณาและอนุมัติแต่งตั้งนางสาวเกษศิรินทร์ ปิ่นภูวดล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7325 และ/หรือ นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5419 และ/หรือ นางสาววรฐ ขยันการนาวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5423 ผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2568 โดยกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯ ประจำปี 2568 เป็นจำนวนเงิน 3,200,000 บาท

การลงมติ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน (ไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน)

วาระที่ 8 พิจารณาและอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 193,080,568 บาท จากเดิม 822,318,550 บาท เป็น 629,237,982 บาท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 193,080,568 หุ้น และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ตามที่บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่นำเสนอในวาระที่ 9-12 อย่างไรก็ดี พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด มาตรา 136 กำหนดให้บริษัทฯ สามารถออกหุ้นเพิ่มทุนได้เมื่อหุ้นทั้งหมดได้ออกจำหน่ายและได้รับชำระเงินค่าหุ้นครบถ้วนแล้ว หรือในกรณีหุ้นยังจำหน่ายไม่ครบ หุ้นที่เหลือต้องเป็นหุ้นที่ออกเพื่อรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น

ในการนี้ บริษัทฯ มีหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้จำหน่ายออก จำนวนทั้งสิ้น 193,080,568 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นคงเหลือจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพื่อรองรับ

(1) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ประจำปี 2567 (โครงการ “BC-ESOP 2024”) จำนวน 18,296,337 หุ้น

(2) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (BC-ESOP-W1) จำนวน 3,638,509 หุ้น

(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 171,145,722 หุ้น

ดังนั้น บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 193,080,568 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 822,318,550 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 629,237,982 บาท

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ข้างต้น บริษัทฯ จึงต้องแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เป็นดังนี้

ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียน:	629,237,982 บาท (หกร้อยยี่สิบเก้าล้านสองแสนสามหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยแปดสิบสองบาท)
	แบ่งออกเป็น	629,237,982 หุ้น (หกร้อยยี่สิบเก้าล้านสองแสนสามหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยแปดสิบสองหุ้น)
	มูลค่าหุ้นละ	1 บาท (หนึ่งบาท)
	โดยแยกออกเป็น	
	หุ้นสามัญ	629,237,982 หุ้น (หกร้อยยี่สิบเก้าล้านสองแสนสามหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยแปดสิบสองหุ้น)
	หุ้นบุริมสิทธิ	- หุ้น (- หุ้น)

ทั้งนี้ ให้บุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ในการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีอำนาจแก้ไขและเพิ่มเติมถ้อยคำ เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน

<u>ความเห็นของคณะกรรมการ</u>

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 พิจารณาแล้วเห็นว่าการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าว มีความเหมาะสมและไม่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น จึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 พิจารณาและอนุมัติการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 193,080,568 บาท จากเดิม 822,318,550 บาท เป็น 629,237,982 บาท โดยตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้จำหน่ายออก จำนวน 193,080,568 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นคงเหลือจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพื่อรองรับ (1) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2024 จำนวน 18,296,337 หุ้น (2) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-ESOP-W1 จำนวน 3,638,509 หุ้น และ (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 171,145,722 หุ้น รวมทั้งพิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่เสนอข้างต้น

<u>การลงมติ</u>

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน)

วาระที่ 9 **พิจารณาและอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ประจำปี** 2568 (BC-ESOP 2025)

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ประจำปี 2568 ในจำนวนไม่เกิน 20,000,000 หุ้น (โครงการ "BC-ESOP 2025") โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้บุคลากรเกิดความรู้สึกมีส่วนร่วมในความเป็นเจ้าของบริษัท ในการปฏิบัติงานอย่างเต็มความสามารถ และสร้างความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนแก่กลุ่มบริษัท และเป็นการรักษาบุคลากรที่สำคัญให้ปฏิบัติงานกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ในระยะยาว นอกจากนี้ เงินเพิ่มทุนที่ได้จากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ยังเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอนาคต รายละเอียดโครงการ BC-ESOP 2025 ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่** 4

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นของคณะกรรมการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 พิจารณาแล้วเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 พิจารณาและอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ในจำนวนไม่เกิน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 3.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 โดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 จะไม่มีการจัดสรรให้กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยรายใดเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ออกและเสนอขายภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ตลอดจนเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้มีส่วนได้เสีย และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ลงคะแนนคัดค้าน

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 (นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน)

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการและ/หรือผู้บริหารของบริษัท ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่จะได้รับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามรายชื่อดังนี้[1]

ผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการ/ผู้บริหาร	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น
1. นายขจรเดช แสงสุพรรณ	500,000	0.0874%
2. นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล	133,667,782	23.3608%
น.ส. สุรัยญา นฤหล้า (คู่สมรส)	100	0.0000%
ด.ญ. รัยษา ทักราล (บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	100	0.0000%
3. นายริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลล์	500,000	0.0874%
4. นายชูรัช รุ่งทวีวุฒิ	192,590	0.0337%
รวม	**134,860,572**	**23.5692%**

หมายเหตุ [1] ข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 (Record Date) จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

วาระที่ 10 พิจารณาและอนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) **ครั้งที่** 3 (BC-W3)

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3 (BC-W3) (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ** BC-W3”) จำนวนไม่เกิน 57,218,940 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินทุนที่ได้รับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 มาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงเพื่อเป็นเงินทุนเพิ่มเติมในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันหรือลงทุนในบริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักตามแผนยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ และบริษัทฯ อาจพิจารณานำเงินทุนที่ได้รับบางส่วนไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ย หากมีเงินทุนเหลือจากการลงทุนในโครงการ

นอกจากนี้ การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ดังกล่าว จะช่วยรักษาสภาพคล่องเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งและมั่นคงมากยิ่งขึ้น รวมทั้งบริษัทฯ จะมีความพร้อมทางด้านเงินทุนและสภาพคล่องทางด้านการเงิน อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ ตลอดจนช่วยสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

รายละเอียดเบื้องต้นของใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 มีดังนี้

ประเภทและชนิด	ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และสามารถเปลี่ยนมือได้
อัตราจัดสรร	10 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ (ในกรณีที่คำนวณแล้วมีเศษของใบสำคัญแสดงสิทธิต่ำกว่า 1 หน่วยให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง)
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0.00 บาท (ไม่คิดมูลค่า)
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่เกิน 57,218,940 หน่วย
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อ หุ้นสามัญ 1 หุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 3 (“**ข้อกำหนดสิทธิ BC-W3**”)
ราคาการใช้สิทธิ	1.50 บาทต่อหุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิ BC-W3 ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการปรับราคาใช้สิทธิ ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิต่อหน่วยภายหลังการปรับราคาใช้สิทธิจะต้องไม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ เว้นแต่เข้าข่ายได้รับการยกเว้นตามกฎหมาย

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติกำหนดให้วันที่ 8 พฤษภาคม 2568 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่จะมีสิทธิได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 (Record Date)

นอกจากนี้ เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข และ รายละเอียดอื่นๆ อันจำเป็นและสมควร อันเกี่ยวเนื่องกับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 รวมทั้งเงื่อนไขการปรับสิทธิและเหตุในการต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิและราคาการใช้สิทธิ ตลอดจนสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ได้ตามที่จำเป็นและสมควรและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด การเข้าทำ เจรจา ตกลง ลงนาม และยื่นเอกสาร คำขออนุญาตต่างๆ คำขอผ่อนผัน หลักฐานที่จำเป็นต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการอื่นใดอันจำเป็น และสมควรอันเกี่ยวเนื่องกับการออกและการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงการนำใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 และหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”)

รายละเอียดอื่น ๆ ของใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 5**

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 จำนวนไม่เกิน 57,218,940 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 10 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ และอนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจในการพิจารณาและกำหนดรายละเอียด รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ดังรายละเอียดข้างต้น

การลงมติ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน)

วาระที่ 11 พิจารณาและอนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 4 (BC-W4)

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4 (BC-W4) (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4**”) จำนวนไม่เกิน 114,437,880 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินทุนที่ได้รับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 มาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงเพื่อเป็นเงินทุนเพิ่มเติมในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันหรือลงทุนในบริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักตามแผนยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ และบริษัทฯ อาจพิจารณานำเงินทุนที่ได้รับบางส่วนไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ย หากมีเงินทุนเหลือจากการลงทุนในโครงการ

นอกจากนี้ การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ดังกล่าว จะช่วยรักษาสภาพคล่องเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งและมั่นคงมากยิ่งขึ้น รวมทั้งบริษัทฯ จะมีความพร้อมทางด้านเงินทุนและสภาพคล่องทางด้านการเงิน อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ ตลอดจนช่วยสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

รายละเอียดเบื้องต้นของใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 มีดังนี้

ประเภทและชนิด	ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และสามารถเปลี่ยนมือได้
อัตราจัดสรร	5 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ (ในกรณีที่คำนวณแล้วมีเศษของใบสำคัญแสดงสิทธิต่ำกว่า 1 หน่วยให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง)
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0.00 บาท (ไม่คิดมูลค่า)
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่เกิน 114,437,880 หน่วย
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อ หุ้นสามัญ 1 หุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 4 (“**ข้อกำหนดสิทธิ** BC-W4”)
ราคาการใช้สิทธิ	2.50 บาทต่อหุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิ BC-W4 ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการปรับราคาใช้สิทธิ ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิต่อหน่วยภายหลังการปรับราคาใช้สิทธิจะต้องไม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ เว้นแต่เข้าข่ายได้รับการยกเว้นตามกฎหมาย

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติกำหนดให้วันที่ 8 พฤษภาคม 2568 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่จะมีสิทธิได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 (Record Date)

นอกจากนี้ เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข และ รายละเอียดอื่นๆ อันจำเป็นและสมควร อันเกี่ยวเนื่องกับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 รวมทั้งเงื่อนไขการปรับสิทธิและเหตุในการต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิและราคาการใช้สิทธิ ตลอดจนสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ได้ตามที่จำเป็นและสมควรและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด การเข้าทำ เจรจา ตกลง ลงนาม และยื่นเอกสาร คำขออนุญาตต่างๆ คำขอผ่อนผัน หลักฐานที่จำเป็นต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการอื่นใดอันจำเป็น และสมควรอันเกี่ยวเนื่องกับการออกและการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงการนำใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 และหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”)

รายละเอียดอื่น ๆ ของใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่** 6

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 จำนวนไม่เกิน 114,437,880 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ และอนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจในการพิจารณาและกำหนดรายละเอียด รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ดังรายละเอียดข้างต้น

การลงมติ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน)

วาระที่ 12 พิจารณาและอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 363,313,640 บาท จากเดิม 629,237,982 บาท เป็น 992,551,622 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 363,313,640 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และพิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

บริษัทฯ มีความประสงค์จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อรองรับ

(1) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ให้แก่กรรมการผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จำนวนไม่เกิน 20,000,000 หุ้น (ตามรายละเอียดในวาระที่ 9)

(2) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 3 (BC-W3) จำนวนไม่เกิน 57,218,940 หุ้น (ตามรายละเอียดในวาระที่ 10)

(3) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 4 (BC-W4) จำนวนไม่เกิน 114,437,880 หุ้น (ตามรายละเอียดในวาระที่ 11) และ

(4) การเพิ่มทุนของบริษัทฯ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 171,656,820 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ (ก) ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยคณะกรรมการบริษัทฯ มีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลใดหรือผู้จองซื้อรายใดซึ่งอาจรวมถึงผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอื่นใดตามที่

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควร ซึ่งบริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบต่อไป (หากมี) และ (ข) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (ตามรายละเอียดในวาระที่ 13)

(รายละเอียดของการเพิ่มทุนปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่** 7)

ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 363,313,640 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 629,237,982 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 992,551,622 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 363,313,640 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ข้างต้น บริษัทฯ จึงต้องแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. เป็นดังนี้

ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียน:	992,551,622 บาท (เก้าร้อยเก้าสิบสองล้านห้าแสนห้าหมื่นหนึ่งพันหกร้อยยี่สิบสองบาท)
	แบ่งออกเป็น	992,551,622 หุ้น (เก้าร้อยเก้าสิบสองล้านห้าแสนห้าหมื่นหนึ่งพันหกร้อยยี่สิบสองหุ้น)
	มูลค่าหุ้นละ	1 บาท (หนึ่งบาท)
	โดยแยกออกเป็น	
	หุ้นสามัญ	992,551,622 หุ้น (เก้าร้อยเก้าสิบสองล้านห้าแสนห้าหมื่นหนึ่งพันหกร้อยยี่สิบสองหุ้น)
	หุ้นบุริมสิทธิ	- หุ้น (- หุ้น)

ทั้งนี้ ให้บุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ในการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีอำนาจแก้ไขและเพิ่มเติมถ้อยคำ เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียน

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าการเพิ่มทุนดังกล่าวข้างต้น มีความเหมาะสม และก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ตามรายละเอียดที่ระบุในแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) **(สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่** 7**)** จึงมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 363,313,640 บาท จากเดิม 629,237,982 บาท เป็น 992,551,622 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 363,313,640 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมทั้งพิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน)

วาระที่ 13 พิจารณาและอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อรองรับ (1) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 (2) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 (3) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 และ (4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

สืบเนื่องจากแผนการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 363,313,640 บาท จากเดิม 629,237,982 บาท เป็น 992,551,622 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 363,313,640 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (ดังรายละเอียดในวาระที่ 12 ข้างต้น) บริษัทฯ จึงมีความประสงค์จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 363,313,640 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ประจำปี 2568 (โครงการ "BC-ESOP 2025")

(2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 57,218,940 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 3 (BC-W3)

(3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 114,437,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 4 (BC-W4)

(4) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 171,656,820 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามรายละเอียด ดังนี้

(ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้ว หรือ 114,437,880 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ มีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลใดหรือผู้จองซื้อรายใดซึ่งอาจ รวมถึงผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอื่นใดตามที่บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควร ซึ่งบริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบต่อไป (หากมี) หากการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้ หรืออาจเป็นผลให้

1) เป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือระเบียบข้อบังคับใด ๆ ของประเทศไทย หรือต่างประเทศ และ/หรือข้อบังคับของบริษัทฯ หรือ

2) บริษัทฯ มีภาระหรือหน้าที่ต้องปฏิบัติหรือต้องดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทย หรือ

3) ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือเงื่อนไขที่กำหนดในการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

(ข) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้ว หรือ 57,218,940 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยราคาเสนอขายจะไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นราคาต่ำตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตาม (ก) และ (ข) ข้างต้น เมื่อรวมกันแล้ว จะไม่เกิน 171,656,820 หุ้น หรือร้อยละ 30.00 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้มีการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2563

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตาม (ก) และ (ข) ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่บริษัทฯ จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ในครั้งถัดไป หรือภายในวันที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีในครั้งถัดไป แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามที่ได้กล่าวข้างต้นนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการลงทุนและขยายกิจการของบริษัทฯ ตลอดจนใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินกิจการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในอนาคต และ/หรือ เพื่อใช้ในการชำระหนี้ (รายละเอียดตามที่ระบุในแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) **<u>สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 7</u>**)

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณามอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจในการพิจารณาจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตาม (ก) และ (ข) ในคราวเดียวกันหรือหลายคราวก็ได้ และกำหนดรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร ราคาเสนอขาย อัตราส่วนการจองซื้อ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนรายชื่อบุคคลในวงจำกัด เงื่อนไข ระยะเวลาการเสนอขาย รวมถึงการเข้าเจรจา ตกลง และลงนามในสัญญาและ/หรือ เอกสารใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว การแก้ไขสัญญาและเอกสารดังกล่าว ลงนามคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน ตลอดจนเอกสารอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ติดต่อและยื่นเอกสารดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และการดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและสมควรที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว

<u>ความเห็นของคณะกรรมการ</u>

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อรองรับ (1) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ

บริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 จำนวนไม่เกิน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (2) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 3 (BC-W3) จำนวนไม่เกิน 57,218,940 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (3) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 4 (BC-W4) จำนวนไม่เกิน 114,437,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และ (4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 171,656,820 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ (ก) ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลใดหรือผู้จองซื้อรายใดซึ่งอาจรวมถึงผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอื่นใดตามที่บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควร ซึ่งบริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบต่อไป (หากมี) และ (ข) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตลอดจนพิจารณาและอนุมัติการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน (ไม่นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน)

วาระที่ 14 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 10. เรื่องการซื้อหุ้นคืน เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("**พ.ร.บ. มหาชน**") มาตรา 66/1 และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการว่าด้วยการซื้อหุ้นคืน การจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืน และการตัดหุ้นที่ซื้อคืนของบริษัท (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2565 ที่ออกโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์ ("**กฎกระทรวงฯ**") กำหนดให้ "การซื้อหุ้นคืนของบริษัทในแต่ละโครงการต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่การซื้อหุ้นคืนดังกล่าวมีจำนวนไม่เกินร้อยละสิบของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด โดยบริษัทอาจกำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการในการอนุมัติการซื้อหุ้นคืนดังกล่าวได้"

ฝ่ายจัดการเห็นสมควรเสนอให้มีการแก้ไขข้อความในข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 10 เพื่อให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. มหาชน และกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อความเดิม	ข้อความที่เสนอแก้ไข
ข้อ 10. การซื้อหุ้นของบริษัทคืน ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่กรณีที่บริษัทมีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง	ข้อ 10. การซื้อหุ้นของบริษัทคืน ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่กรณีที่บริษัทมีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง

ประเทศไทยและการซื้อหุ้นดังกล่าวมีจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของทุนชำระแล้ว ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการของบริษัทในการอนุมัติการซื้อหุ้นคืนดังกล่าว	ประเทศไทยและการซื้อหุ้นดังกล่าวมีจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการของบริษัทในการอนุมัติการซื้อหุ้นคืนดังกล่าว

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 10. เรื่องการซื้อหุ้นคืน เพื่อให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. มหาชน และกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว ตามรายละเอียดที่เสนอข้างต้น รวมถึงการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจในการแก้ไข และ/หรือ เพิ่มเติมถ้อยคำ หรือข้อความในเอกสาร และ/หรือ คำขอต่างๆ ในการยื่นจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 10. รวมถึงดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นตามคำสั่ง คำแนะนำ หรือความเห็นของนายทะเบียน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ หรือเจ้าหน้าที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวสำเร็จลุล่วง

การลงมติ

มติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (นับผู้ที่งดออกเสียงเป็นฐานในการนับคะแนน)

วาระที่ 15 พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

เนื่องด้วยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อได้มาซึ่งที่ดินเปล่าทั้งหมดจำนวน 3 แปลง มีเนื้อที่รวม 3 งาน 90.80 ตารางวา (390.80 ตารางวา) ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการโรงแรมของบริษัทฯ ในอนาคตเพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจจากความผันผวนของผลการดำเนินงาน โดยการเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Income) ให้กับบริษัทฯ และได้มาซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเหมาะสมต่อการพัฒนาโรงแรมระดับลักชัวรี่ โดยมูลค่าของการเข้าทำรายการจะมีมูลค่ารวมจำนวนไม่เกิน 679,868,000 บาท โดยบริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด (“BSA”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BC (ถือหุ้นร้อยละ 100.00 โดย BC)

วาระที่ 15.1 พิจารณาและอนุมัติการเข้าซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2051 เนื้อที่รวม 22.80 ตารางวา ในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จากบริษัท เอเซียติคมาร์เก็ตติ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินเปล่าโฉนดที่ดินเลขที่ 2051 เนื้อที่รวม 22.80 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร จากบริษัท เอเซียติคมาร์เก็ตติ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด (“ASIA”) ซึ่งมีมูลค่าการเข้าทำรายการ 9,576,000 บาท โดยชำระสิ่งตอบแทนด้วยเงินสดทั้งจำนวน ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสิ้น

วาระที่ 15.2 พิจารณาและอนุมัติการเข้าซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เนื้อที่รวม 22.60 ตารางวา ในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จากบริษัท เอ.จี.นานัค จำกัด

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินเปล่าโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เนื้อที่รวม 22.60 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร จากบริษัท เอ.จี.นานัค จำกัด (“AG”) ซึ่งมีมูลค่าการเข้าทำรายการ 9,492,000 บาท โดยชำระสิ่งตอบแทนด้วยเงินสดทั้งจำนวน ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสิ้น

วาระที่ 15.3 พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด รวมถึงที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2053 เนื้อที่รวม 345.40 ตารางวา ในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ โดยวิธีการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ EBT)

การเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“BQD”) มาให้กับ BSA ด้วยวิธีการ EBT (“Entire Business Transfer” หรือ “EBT” หรือ “ธุรกรรม EBT”) ซึ่งประกอบด้วย ทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดของ BQD ที่มีอยู่ในปัจจุบันและในอนาคต รวมถึงที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2053 เนื้อที่รวม 3 งาน 45.40 ตารางวา (345.40 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยมีมูลค่าการเข้าทำรายการรวมจำนวนไม่เกิน 660,800,000 บาท โดยชำระสิ่งตอบแทนด้วยเงินสด ซึ่งมีเงินมัดจำแบบเรียกคืนได้ จำนวน 10,000,000 บาท จ่ายชำระภายใน 30 วันหลังจากธุรกรรม EBT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และส่วนที่เหลือจะชำระ ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ หรือ วันรับโอนกิจการ

อนึ่ง การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย กับผู้ถือหุ้นของบริษัทของทั้งสามรายการ ซึ่งมีนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และนางรัศมี ทักราล (กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ) เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด โดยมีมูลค่าของรายการรวม 679,868,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละไม่เกิน 105.54 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือน กับนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และนางรัศมี ทักราลก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 105.54 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการและมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการรวมสูงสุด เมื่อคำนวณตามหลักเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งจะเท่ากับร้อยละ 17.48 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 17.48 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 15.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 บริษัทฯ

อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการเกี่ยวโยงกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ไปในคราวเดียวกันกับการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน รวมทั้งเสนอให้กรรมการตรวจสอบให้คำแนะนำต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่ออนุมัติก่อนที่จะเสนอให้ประธานกรรมการ (Chairman of the BOD) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดและเงื่อนไขสำคัญที่ฝ่ายบริหารนำเสนอ ก่อนที่จะมีการลงนามโดยประธานกรรมการสำหรับเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ โดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันปรากฏในสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 8 และความเห็นที่ปรึกษาปรากฏตามรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 9

หมายเหตุ วาระย่อยทุกวาระภายใต้วาระที่ 15 จำเป็นต้องได้รับการอนุมัติร่วมกัน หากวาระหนึ่งวาระใดไม่ได้รับการอนุมัติ จะถือว่าการเข้าทำรายการทั้งหมดไม่ได้รับการอนุมัติและจะไม่สามารถดำเนินการได้

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและสอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขยายขีดความสามารถในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และสร้างแหล่งรายได้ประจำที่มั่นคงและยั่งยืนในอนาคต

ทั้งนี้ ราคาซื้อขายที่ดินทั้ง 3 แปลงนั้น เป็นราคาที่เทียบเคียงได้กับราคาตลาดปัจจุบัน ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักที่

ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงได้พิจารณาถึงโอกาสที่บริษัทฯ อาจจะมีภาระภาษีเพิ่มเติมในอนาคตจากการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการโรงแรม ซึ่งที่ดินทั้ง 3 แปลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ พบว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุน และคาดว่าจะสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว

การลงมติ

การลงมติในวาระที่ 15.1 -1 5.3 จะต้องดำเนินการเป็นรายวาระ และแต่ละวาระจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ตามรายชื่อดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนหุ้น/1 (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น/1
1. นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล	133,667,782	23.3608%
น.ส. สุรัยญา นฤหล้า (คู่สมรส)	100	0.0000%
ด.ญ. รัยษา ทักราล (บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ)	100	0.0000%
2. บริษัท บี คอร์ปอเรชั่น โฮลดิ้งส์ จำกัด	129,200,000	22.5799%
3. Element Capital Mauritius Ltd.	81,600,000	14.2610%
4. Zenith Holding Mauritius Ltd.	34,000,000	5.9421%
5. Elevhold Pte. Ltd.	20,400,000	3.5653%
รวม	**398,867,982**	**69.7091%**

หมายเหตุ /1 ข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 (Record Date) จากบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

วาระที่ 16 วาระอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทฯ ขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ในวันจันทร์ที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. โดยจะจัดการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ภายใต้ข้อบังคับของบริษัทฯ พระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัทฯ จะเปิดให้ลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ได้ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2568 เวลา 9.00 น. ถึง วันที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 16.00 น. หรือจนกว่าจะปิดการประชุม โดยบริษัทฯ จะดำเนินการประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ เรื่องการประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่** 11

บริษัทฯ ขอความร่วมมือผู้ถือหุ้น และ/หรือผู้รับมอบฉันทะ กรุณาศึกษาเงื่อนไข และวิธีการลงทะเบียน และจัดเตรียมเอกสารยืนยันตัวตน ตลอดจนศึกษาวิธีการออกเสียงลงคะแนนและขั้นตอนการเข้าประชุม ดังรายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่** 12 และขอให้ท่านผู้ถือหุ้น และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะจัดส่งเอกสารยืนยันตัวตน และ/หรือ หนังสือ

มอบฉันทะฉบับลงนาม โดยใช้แบบฟอร์มตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 13** พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาทและแนบเอกสารประกอบการมอบฉันทะ (ในกรณีที่มีการมอบฉันทะ) มาที่**ฝ่ายเลขานุการบริษัท ทางอีเมล**: comsec@boutiquecorporation.com **หรือทางไปรษณีย์: บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เลขที่ 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 (ส่งถึงฝ่ายเลขานุการบริษัท) ภายในวันที่ 23 เมษายน 2568** เมื่อบริษัทฯ ได้ตรวจสอบข้อมูลตามรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ณ วันกำหนดรายชื่อ (Record Date) วันที่ 20 มีนาคม 2568 แล้ว บริษัทฯ จะส่งชื่อผู้ใช้งานระบบ (Username) และรหัสผ่าน (Password) ไปยังอีเมลที่ผู้ถือหุ้น และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะระบุไว้ในเอกสารยืนยันตัวตน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะลงชื่อเข้าใช้งานระบบการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E- AGM)

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณามอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ ได้แก่ **นายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์ หรือ นายขจรเดช แสงสุพรรณ หรือ ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ หรือ นายประกิต บุณยัษฐิติ** คนใดคนหนึ่ง เพื่อให้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตนได้ รายละเอียดของกรรมการอิสระปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 10** โดยผู้ถือหุ้นสามารถส่งหนังสือมอบฉันทะฉบับลงนาม โดยใช้แบบฟอร์มตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 13** พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท และเอกสารประกอบการมอบฉันทะ มาที่**ฝ่ายเลขานุการบริษัท ทางอีเมล**: comsec@boutiquecorporation.com **หรือทางไปรษณีย์: บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เลขที่ 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 (ส่งถึงฝ่ายเลขานุการบริษัท) ภายในวันที่ 23 เมษายน 2568**

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามที่เกี่ยวข้องในแต่ละวาระเป็นการล่วงหน้าได้**ภายในวันที่ 23 เมษายน 2568** โดยกรอกรายละเอียดใน “แบบแจ้งคำถามล่วงหน้า” และส่งกลับมายังบริษัทฯ ตามรายละเอียดใน**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 14** บริษัทฯ จะรวบรวมคำถามเพื่อสอบถามในที่ประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง และบันทึกในรายงานการประชุมภายหลังการประชุมเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมยังคงสามารถสอบถามได้ในวันประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

นายชูรัช รุ่งทวีวุฒิ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 1

เอกสารประกอบการพิจารณาวาระที่ 1 และ 2

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One Report) และสำเนางบการเงินของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code)

4QbYE7nbzq

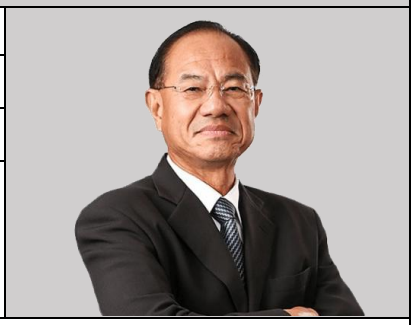
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะนายทะเบียนหลักทรัพย์ได้พัฒนาระบบเพื่อให้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ส่งเอกสารการประชุมผู้ถือหุ้นและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านรหัสคิวอาร์ (QR Code) ให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลของบริษัทได้อย่างสะดวกและรวดเร็วทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดข้อมูลผ่าน QR Code ตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

วิธีสแกน QR Code ผ่านโทรศัพท์มือถือ หรือ แท็บเล็ต (ระบบปฏิบัติการ iOS หรือ Android)

1. วิธีสแกน QR Code ผ่านแอปพลิเคชัน กล้องถ่ายรูป (Camera)
   เปิดแอปพลิเคชัน กล้องถ่ายรูป (Camera) บนโทรศัพท์มือถือเพื่อสแกน QR Code โดยหันกล้องถ่ายรูปบนมือถือส่องไปที่ QR Code จากนั้นจะมีข้อความปรากฏบนหน้าจอ ให้กดที่ข้อความนั้น เพื่อดูข้อมูลประกอบการประชุม
   หากไม่มีข้อความปรากฏบนหน้าจอ ผู้ถือหุ้นสามารถสแกน QR Code โดยใช้แอปพลิเคชันอื่น ๆ เช่น QR Code Reader, Facebook และ LINE เป็นต้น
2. วิธีสแกน QR Code ผ่านแอปพลิเคชัน LINE
   เปิดแอปพลิเคชัน LINE แล้วเลือก Add Friend (เพิ่มเพื่อน) จากนั้น เลือก QR Code และเริ่มสแกน QR Code เพื่อดูเอกสาร

สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2

เอกสารประกอบการพิจารณาวาระที่ 4
ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท

หัวข้อ	รายละเอียด	
ชื่อ-นามสกุล	**นายขจรเดช แสงสุพรรณ**	
อายุ	71 ปี 4 เดือน	
สัญชาติ	ไทย	
ประเภทกรรมการที่เสนอแต่งตั้ง	• กรรมการอิสระ • รองประธานกรรมการ • ประธานกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล	
การศึกษา	• ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	
การอบรม	• หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 10/2547 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) • หลักสูตร Finance for Non-Finance Director (FN) รุ่นที่ 7/2546 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) • สัมมนา หัวข้อ Cyber Crime Detection โดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (EY) • การบรรยายพิเศษ หัวข้อ Digital Assets โดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (EY) (จัดเป็นการภายในสำหรับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ) วันที่ 10 ตุลาคม 2566	
วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ	27 ตุลาคม 2558	
จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ	9 ปี 6 เดือน (จนถึงวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567)	
หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา	เป็นกรรมการรายเดิมของบริษัทฯ ซึ่งได้ผ่านกระบวนการกลั่นกรอง และการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบและระมัดระวังโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและคณะกรรมการบริษัท (รายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม วาระที่ 4)	
การถือครองหุ้นในบริษัทฯ (ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568)	1. ตนเอง: 0.0874% 2. คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ: ไม่มี 3. นิติบุคคลที่ 1. และ 2. ถือหุ้นรวมกัน >30%: ไม่มี	
ความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย	ไม่มี	
การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่นในปัจจุบัน	ไม่มี	

หัวข้อ	รายละเอียด	
การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในปัจจุบัน	ไม่มี	
ประสบการณ์ทำงาน ย้อนหลัง 5 ปี	2561 – 2567 กรรมการ บริษัท สินธรเรสซิเดนซ์ จำกัด 2560 – 2567 กรรมการ บริษัท สินธร ฟู้ด มาร์เก็ต จำกัด 2560 – 2567 กรรมการ บริษัท ซูพีเรีย คลีนนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด 2560 – 2567 กรรมการ บริษัท ศรีจุลทรัพย์ จำกัด 2560 – 2567 กรรมการ บริษัท สินธรมาลัย จำกัด 2560 – 2567 กรรมการ บริษัท สยามสินธร แลนด์ จำกัด 2560 – 2567 กรรมการ บริษัท สินธร จำกัด 2560 – 2567 กรรมการ บริษัท สินธร แมเนจเมนท์ จำกัด 2560 – 2567 กรรมการ บริษัท สินธร เคมปิน จำกัด 2557 – 2566 กรรมการบริหาร บริษัท สยามสินธร จำกัด	
การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์บริษัทฯ	ไม่มี	
การมีส่วนได้เสียกับบริษัท / บริษัทใหญ่ / บริษัทย่อย / บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา	• ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ • ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย) • ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่มีนัยสำคัญ อันอาจมีผลทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ	
ประวัติการเข้าร่วมประชุมปี 2567	• การประชุมคณะกรรมการบริษัท	7/7 ครั้ง
	• การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล	4/4 ครั้ง
	• การประชุมผู้ถือหุ้น	1/1 ครั้ง

เอกสารประกอบการพิจารณาวาระที่ 4

ข้อมูลของบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท

หัวข้อ	รายละเอียด	
ชื่อ-นามสกุล	**นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล**	
อายุ	48 ปี 3 เดือน	
สัญชาติ	ไทย	
ประเภทกรรมการที่เสนอแต่งตั้ง	• กรรมการ	
การศึกษา	• Executive MBA, Kellogg - HKUST Executive MBA Program ฮ่องกง • ปริญญาโท Business Systems Analysis and Design, City University สหราชอาณาจักร • ปริญญาตรี Business Management, King's College London สหราชอาณาจักร	
การอบรม	• หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 135/2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	
วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ	13 กุมภาพันธ์ 2550	
จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ	18 ปี 2 เดือน (จนถึงวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567)	
หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา	เป็นกรรมการรายเดิมของบริษัทฯ ซึ่งได้ผ่านกระบวนการกลั่นกรอง และการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบและระมัดระวังโดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนและคณะกรรมการบริษัท (รายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม วาระที่ 4)	
การถือครองหุ้นในบริษัทฯ (ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568)	1. ตนเอง: 23.3608% 2. คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ: 0.0000% 3. นิติบุคคลที่ 1. และ 2. ถือหุ้นรวมกัน > 30%: 46.3483%	
ความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย	บุตรของนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล	
การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่นในปัจจุบัน	ไม่มี	
การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในปัจจุบัน	ดำรงตำแหน่ง กรรมการ ในบริษัทย่อย กิจการร่วมค้า และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) รวมจำนวน 101 บริษัท	
ประสบการณ์ทำงาน ย้อนหลัง 5 ปี		

หัวข้อ	รายละเอียด	
การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์บริษัทฯ	ไม่มี	
ประวัติการเข้าร่วมประชุมปี 2567	• การประชุมคณะกรรมการบริษัท	7/7 ครั้ง
	• การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	3/3 ครั้ง
	• การประชุมผู้ถือหุ้น	1/1 ครั้ง

สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3

เอกสารประกอบการพิจารณาวาระที่ 7

ข้อมูลผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2568

หัวข้อ	รายละเอียด	
ชื่อ – นามสกุล	**นางสาวเกษศิรินทร์ ปิ่นภูวดล**	
ตำแหน่งปัจจุบัน	หุ้นส่วน	
บริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน	7325	
สมาคมวิชาชีพ	สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์	
คุณสมบัติ	• ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต • ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	
ประวัติการศึกษา	• บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (เกียรตินิยมอันดับ 2)	
ระยะเวลาการทำงาน	ปี 2543 – ปัจจุบัน	
ประสบการณ์	มีประสบการณ์ทำงานสอบบัญชีกับสำนักงานอีวายมาเป็นเวลามากกว่า 20 ปี ให้บริการแก่ลูกค้าทั้งบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และบริษัทจำกัดอื่นทั้งในและต่างประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจพลังงาน ธุรกิจผลิต ธุรกิจการค้าและการค้าปลีก ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจบริการ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังมีประสบการณ์ด้านการตรวจสอบการเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
ความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสีย (นอกเหนือจากการให้บริการสอบบัญชี) กับบริษัทฯ บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว อันอาจมีผลทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างอิสระ	- ไม่มี -	
ข้อมูลสำหรับติดต่อ	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ชั้น 33 อาคารเลครัชดา 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ : 0 2264-9090 โทรสาร : 0 2264-0789	

เอกสารประกอบการพิจารณาวาระที่ 7

ข้อมูลผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2568

หัวข้อ	รายละเอียด	
ชื่อ – นามสกุล	**นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์**	
ตำแหน่งปัจจุบัน		
บริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน	5419	
สมาคมวิชาชีพ	สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์	
คุณสมบัติ	• ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต • ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	
ประวัติการศึกษา	• บัญชีมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	
ระยะเวลาการทำงาน	2537 – ปัจจุบัน	
ประสบการณ์	ประสบการณ์การทำงานร่วมกับสำนักงานฯเป็นเวลามากกว่า 25 ปี และเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทจดทะเบียนมาเป็นเวลา 10 ปี เป็นผู้ควบคุมงานสอบบัญชีซึ่งครอบคลุมกิจการหลากหลายประเภท ทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและธุรกิจต่างประเทศ มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานในธุรกิจการผลิต ธุรกิจสื่อสารโทรคมนาคม ธุรกิจจัดจำหน่ายสินค้าอุตสาหกรรม ธุรกิจการบริการ และธุรกิจพลังงาน นอกจากนี้ยังมีประสบการณ์ด้านการตรวจสอบการเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
ความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสีย (นอกเหนือจากการให้บริการสอบบัญชี) กับบริษัทฯ บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว อันอาจมีผลทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างอิสระ	- ไม่มี -	
ข้อมูลสำหรับติดต่อ	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ชั้น 33 อาคารเลครัชดา 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ : 0 2264-9090 โทรสาร : 0 2264-0789	

เอกสารประกอบการพิจารณาวาระที่ 7

ข้อมูลผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2568

หัวข้อ	รายละเอียด	
ชื่อ – นามสกุล	**นางสาววธู ขยันการนาวี**	
ตำแหน่งปัจจุบัน		
บริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน	5423	
สมาคมวิชาชีพ	สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์	
คุณสมบัติ	• ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต • ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	
ประวัติการศึกษา	• บัญชีมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	
ระยะเวลาการทำงาน	2538 – ปัจจุบัน	
ประสบการณ์	มีประสบการณ์การทำงานร่วมกับสำนักงานฯมาเป็นเวลามากกว่า 25 ปี และเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทจดทะเบียนมาเป็นเวลา 10 ปีโดยปฏิบัติงานด้านการสอบบัญชีในธุรกิจต่าง ๆ เช่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจการผลิตและการจัดจำหน่าย ซึ่งครอบคลุมกิจการทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและธุรกิจต่างประเทศที่มีสาขาอยู่ทั่วโลก นอกจากนี้ ยังมีประสบการณ์การตรวจสอบบริษัทเพื่อเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
ความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสีย (นอกเหนือจากการให้บริการสอบบัญชี) กับบริษัทฯ บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว อันอาจมีผลทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างอิสระ	- ไม่มี -	
ข้อมูลสำหรับติดต่อ	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ชั้น 33 อาคารเลครัชดา 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ : 0 2264-9090 โทรสาร : 0 2264-0789	

รายละเอียดเบื้องต้นของโครงการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ประจำปี 2568 **(โครงการ** "BC-ESOP 2025")

1. **วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้โครงการ** BC-ESOP 2025

   เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้บุคลากรเกิดความรู้สึกมีส่วนร่วมในความเป็นเจ้าของบริษัท ในการปฏิบัติงานอย่างเต็มความสามารถ และสร้างความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนแก่กลุ่มบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**บริษัทฯ**") และเป็นการรักษาบุคลากรที่สำคัญให้ปฏิบัติงานกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ในระยะยาว นอกจากนี้ เงินเพิ่มทุนที่ได้จากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ยังเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอนาคต

2. **รายละเอียดเกี่ยวกับโครงการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้โครงการ** BC-ESOP 2025

บริษัทผู้ออกหลักทรัพย์	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภทหลักทรัพย์	หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย
จำนวนหุ้นที่ออกและเสนอขาย	จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 20,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 3.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ[1]
มูลค่าการเสนอขาย	ประมาณ 22,000,000 บาท (โดยใช้สมมติฐานราคาเสนอขายที่ 1.10 บาทต่อหุ้น เนื่องจากกำหนดให้ราคาเสนอขายเป็นราคาตลาด ของเดือนที่มีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงาน จึงไม่สามารถระบุราคา และมูลค่าการเสนอขายที่เฉพาะเจาะจงได้)
วิธีการเสนอขายและจัดสรร	เสนอขายและจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ทุกวันที่ 25 ของเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2568 จนถึงเดือนมกราคม 2569 โดยไม่ผ่านผู้รับช่วงซื้อหลักทรัพย์ ดังรายละเอียดปรากฏตามข้อ 4 ในกรณีที่วันเสนอขายตรงกับวันหยุดทำการของบริษัทฯ ให้เลื่อนวันเสนอขายดังกล่าวเป็นวันทำการก่อนหน้า
ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย เท่ากับ ราคาตลาด ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับการคำนวณราคาเสนอขายหลักทรัพย์และการกำหนดราคาตลาดเพื่อการพิจารณาการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำ ทั้งนี้ "**ราคาตลาด**" คำนวณจากราคาหุ้นของบริษัทฯ ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ

[1] ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติ คือ 572,189,408 บาท

	ไอ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการก่อนวันที่มีการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ในแต่ละครั้ง โดยราคาที่นำมาถัวเฉลี่ยใช้ราคาเฉลี่ยในแต่ละวัน "**วันที่มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน**" หมายถึง วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติกำหนดให้เป็นวันเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 กล่าวคือ วันที่ 25 ของทุกเดือน โดยเริ่มตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2568 ถึงเดือนมกราคม 2569 และในกรณีที่วันเสนอขายตรงกับวันหยุดทำการของบริษัทฯ ให้เลื่อนวันเสนอขายดังกล่าวเป็นวันทำการก่อนหน้า ทั้งนี้ ราคาตลาดที่ใช้เปรียบเทียบเป็นราคาเดียวกับราคาเสนอขาย และเป็นราคาที่เหมาะสม เพราะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด อีกทั้งสะท้อนสภาวะตลาด ณ ขณะออกและเสนอขายแต่ละครั้ง อนึ่ง หากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งใดครั้งหนึ่งคำนวณได้ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ ซึ่งคือ 1 บาท บริษัทฯ จะทำการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ พนักงาน ของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ในราคาเท่ากับมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติของมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ระยะเวลาห้ามขายหุ้น (Lock-up Period)	กรรมการ และผู้บริหาร (ตามนิยามที่กำหนดใน พ.ร.บ.หลักทรัพย์ฯ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("**พ.ร.บ. หลักทรัพย์**") ของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงาน (ผู้ซึ่งรายงานตรงต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) จะไม่สามารถขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับการจัดสรรทั้งจำนวน เป็นระยะเวลา 90 วัน นับจากวันที่ได้รับการจัดสรรแต่ละครั้ง สำหรับบุคคลที่ไม่ใช่ กรรมการ หรือ ผู้บริหาร ตามวรรคแรก สามารถขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับการจัดสรร นับจากวันที่ได้รับการจัดสรรแต่ละครั้ง เป็นดังนี้ ครบกำหนด 30 วัน – ไม่เกิน 1/3 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับการจัดสรร ครบกำหนด 60 วัน – ไม่เกิน 2/3 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับการจัดสรร ครบกำหนด 90 วัน – ไม่มีข้อจำกัดห้ามขาย <u>ยกเว้น</u> หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับการจัดสรรในรอบแรก (เดือนพฤษภาคม 2568) มีกำหนดระยะเวลาห้ามขายทั้งจำนวนเป็นเวลา 1 ปีทุกกรณี
ตลาดรองของหุ้นสามัญ:	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญเพิ่มทุน เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ

สิทธิและประโยชน์อย่างอื่นนอกจากสิทธิและประโยชน์ตามปกติของหุ้นสามัญ	ไม่มี
ประโยชน์ที่บริษัทฯ พึงจะได้รับจากการเพิ่มทุน/การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน	เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้บุคลากรเกิดความรู้สึกมีส่วนร่วมในความเป็นเจ้าของบริษัทฯ ในการปฏิบัติงานอย่างเต็มความสามารถ และสร้างความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนแก่กลุ่มบริษัท และเป็นการรักษาบุคลากรที่สำคัญให้ปฏิบัติงานกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ในระยะยาว นอกจากนี้การเข้าร่วมโครงการโดยสมัครใจของผู้บริหารและพนักงาน ยังเป็นการลดภาระเงินสดของบริษัทฯ สำหรับค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร โดยเงินที่ได้จากการขายหุ้นเพิ่มทุนภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ยังเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอนาคต
ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นพึงจะได้รับจากการเพิ่มทุน/การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้	ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องจากการที่บริษัทฯ จะสามารถนำเงินทุนที่ได้รับจากการเพิ่มทุน ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

3. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทที่แสดงถึงความจำเป็นในการเสนอขายหลักทรัพย์**

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่า การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ในครั้งนี้ นอกจากจะช่วยสร้างความรู้สึกเป็นเจ้าของร่วมกันในบริษัทฯ อันจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นในอนาคต รวมทั้งยังลดภาระค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสดสุทธิสำหรับค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงาน เงินทุนที่ได้จากการเพิ่มทุนโดยผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยฯ ยังเป็นเงินทุนหมุนเวียน เพื่อสร้างความมั่นคงทางการเงินให้กับบริษัทฯ อีกด้วย

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นสอดคล้องในเรื่องการกำหนดราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน โดยอ้างอิงจากราคาตลาด ซึ่งในที่นี้คือ ราคาหุ้นของบริษัทเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันก่อนวันเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน เป็นราคาที่มีความเหมาะสม เนื่องจากไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางราคา (price dilution) ต่อผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ โครงการ BC-ESOP 2025 มีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นน้อย กล่าวคือ จำนวนหุ้นที่เสนอขายตลอดทั้งโครงการ คิดเป็นจำนวนร้อยละ 3.50 หรือไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว ณ วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติ และไม่เป็นการเสนอขายที่ราคาต่ำตามเกณฑ์การเสนอขายหลักทรัพย์

4. **หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการเสนอขาย**

คุณสมบัติของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ที่มีสิทธิได้รับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 เป็นดังนี้

(1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยที่ผ่านการทดลองงาน และมีสถานะเป็นพนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ณ วันที่ทำการจัดสรร

(2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยที่มีผลการปฏิบัติงานดีมีความสามารถที่จะทำประโยชน์ให้แก่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (แล้วแต่กรณี)

(3) กรณียกเว้น ที่ไม่เป็นไปตามข้อ (1) และ (2) ให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนบริษัทฯ เป็นผู้พิจารณาเป็นกรณีพิเศษ โดยไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งที่ปรึกษา ผู้บริหาร และพนักงาน ที่ได้แจ้งความประสงค์ในการเข้าร่วมโครงการ และให้ความยินยอมในการหักเงินจากค่าตอบแทนรายเดือนในทุก ๆ เดือน เพื่อชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 จะได้รับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในวันเดียวกันกับวันที่กำหนดจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานดังกล่าวในแต่ละเดือน ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วและส่งมอบใบหุ้น และ/หรือโอนหุ้นเข้าบัญชีหลักทรัพย์ในชื่อของผู้บริหาร และพนักงานแต่ละรายภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่กำหนดจ่ายค่าตอบแทนในแต่ละเดือน ทั้งนี้เริ่มตั้งแต่รอบการจ่ายค่าตอบแทนในเดือนที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งคาดว่าคือตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2568 ถึงเดือนมกราคม 2569

เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการอิสระเป็นรายไตรมาส กรรมการอิสระที่มีความประสงค์เข้าร่วมโครงการ ต้องแสดงความประสงค์ในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในแต่ละเดือน โดยสามารถเลือกว่าจะชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือน หรือให้ความยินยอมในการหักเงินจากค่าตอบแทนรายไตรมาสนั้น โดยบริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและดำเนินการจดทะเบียนหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่และส่งมอบใบหุ้น และ/หรือโอนหุ้นเข้าบัญชีหลักทรัพย์ในชื่อของกรรมการแต่ละรายภายใน 15 วันทำการนับจากได้รับเงินค่าจองซื้อครบถ้วนแล้ว

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจในการกำหนดรายชื่อผู้บริหารและพนักงานที่จะได้รับการจัดสรรในอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่เสนอขายภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ผลงาน อายุงาน ตำแหน่ง และประสบการณ์ หรือปัจจัยอื่น ๆ ตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ให้เสร็จภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

5. **รายชื่อกรรมการทุกรายที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้โครงการ** BC-ESOP 2025

5.1 **รายชื่อกรรมการที่ได้รับการจัดสรรในอัตราส่วนเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่เสนอขายภายใต้โครงการ** BC-ESOP 2025

- ไม่มี-

5.2 **รายชื่อกรรมการที่ได้รับการเสนอขายในอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่เสนอขายภายใต้โครงการ** BC-ESOP 2025

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	บริษัทที่สังกัด	จำนวนหุ้นเพิ่มทุนสูงสุดที่จะได้รับการจัดสรรในครั้งนี้ (หุ้น)	สัดส่วนต่อหุ้นสามัญทั้งหมดภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ไม่เกิน (ร้อยละ)
1. นายขจรเดช แสงสุพรรณ	กรรมการอิสระ รองประธานกรรมการ และ ประธานกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล	บริษัทฯ	1,000,000	5.0
2. ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และ กรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล	บริษัทฯ	1,000,000	5.0
3. นายประกิด บุณยัษฐิติ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	บริษัทฯ	1,000,000	5.0
4. นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล	กรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัทฯ	1,000,000	5.0
5. นายมันโมฮันชิงห์ ทักราล	กรรมการ และ ที่ปรึกษาของบริษัท	บริษัทฯ	1,000,000	5.0
6. นายริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลล์	กรรมการ และ ที่ปรึกษาของบริษัท	บริษัทฯ	1,000,000	5.0
7. นายชูรัช รุ่งทวีวุฒิ	กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงินและบัญชี	บริษัทฯ	1,000,000	5.0
รวม			**7,000,000**	**35.0**

6. รายชื่อผู้บริหารและพนักงานทุกรายที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวนเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ที่ขออนุมัติในครั้งนี้

- ไม่มี -

7. ผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้นเนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยในครั้งนี้

7.1 การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง (Control Dilution)

หากมีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ทั้งจำนวน จะมีผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ดังนี้

$$\text{Control Dilution} = \frac{\text{จำนวนหุ้นที่จัดสรรไว้ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025}}{(\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025})}$$

$$= \frac{20,000,000}{(572,189,408 + 20,000,000)} = 3.38\%$$

7.2 **การลดลงของราคาหุ้น** (Price Dilution)

หากมีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ครบทั้งจำนวน ราคาหุ้นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบใด ๆ เนื่องจากราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 กำหนดให้เป็นราคาตลาด ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับการคำนวณราคาเสนอขายหลักทรัพย์และการกำหนดราคาตลาดเพื่อการพิจารณาการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำ ทั้งนี้ “ราคาตลาด” คำนวณจากราคาหุ้นของบริษัทฯ ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการก่อนวันที่มีการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ในแต่ละครั้ง ทั้งนี้ ราคาหุ้นของบริษัทฯ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 (ตั้งแต่วันที่ 4 – 25 กุมภาพันธ์ 2568) เท่ากับ 0.96 บาทต่อหุ้น

8. สิทธิของผู้ถือหุ้นในการคัดค้านการเสนอขาย

สิทธิของผู้ถือหุ้นในการคัดค้านการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงคัดค้านในมตินั้น

9. รายชื่อกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุม และเป็นผู้ใช้สิทธิแทนผู้ถือหุ้นได้

รายชื่อกรรมการอิสระ	จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับการเสนอขายในครั้งนี้ (หุ้น)
1. ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ	1,000,000
2. นายประกิด บุณยัษฐิติ	1,000,000

สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 5

รายละเอียดสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) **ครั้งที่** 3 (BC-W3)

บริษัทผู้ออกหลักทรัพย์	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”)
ชื่อหลักทรัพย์	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 3 (BC-W3) (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ** BC-W3”)
ประเภทและชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และสามารถเปลี่ยนมือได้
วิธีการจัดสรร	จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) (ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2568) ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ได้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นในวันที่ 8 พฤษภาคม 2568 (Record Date)
อัตราส่วนการจัดสรร	10 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ในกรณีที่คำนวณแล้วมีเศษของใบสำคัญแสดงสิทธิต่ำกว่า 1 หน่วยให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง และในกรณีที่มีใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 คงเหลือภายหลังการจัดสรร บริษัทฯ จะดำเนินการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ในส่วนที่เหลือดังกล่าวต่อไป
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0.00 บาท (ไม่คิดมูลค่า)
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ทั้งนี้ ภายหลังการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทฯ จะไม่ขยายอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 57,218,940 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่เกิน 57,218,940 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นร้อยละ 10.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ในปัจจุบัน ทั้งนี้ เมื่อรวมจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จัดไว้เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้และครั้งอื่น คิดเป็นร้อยละ 30.75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ รวมถึงจำนวนหุ้นอื่น

	นอกจากหุ้นรองรับซึ่งบริษัทฯ จะเสนอขายควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ที่ออกใหม่ในครั้งนี้ (แต่ไม่รวมหุ้นสามัญเพิ่มทุน BC-ESOP 2025) โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้ $= \frac{\text{(จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W2, BC-W3, BC-W4)}}{\text{(จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว+จำนวนหุ้นที่ออกและเสนอขายแบบ General Mandate)}}$ $= \frac{(57,048,574+57,218,940+114,437,880)}{(572,189,408 + 171,656,820)} = 30.75\%$
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 3 (“**ข้อกำหนดสิทธิ** BC-W3”)
ราคาการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	1.50 บาทต่อหุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิ BC-W3 ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการปรับราคาใช้สิทธิ ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิต่อหน่วยภายหลังการปรับราคาใช้สิทธิจะต้องไม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ เว้นแต่เข้าข่ายได้รับการยกเว้นตามกฎหมาย
วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่จะกำหนดโดยคณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยบริษัทฯ จะออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC- W3 ให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ได้ในทุก 3 เดือน ภายหลังจากวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 (“**วันกำหนดการใช้สิทธิ**”) วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก สามารถใช้สิทธิได้ภายใน 3 เดือนนับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ทั้งนี้ มีกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 และในกรณีที่วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายตรงกับวันหยุดทำการของตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”) ให้เลื่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการก่อนหน้า

การแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จะต้องแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ระหว่างเวลา 9.30 น. ถึง 15.30 น. ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันใช้สิทธิในแต่ละครั้ง ยกเว้นการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายกำหนดให้มีระยะเวลาการแจ้งความจำนง ระหว่างเวลา 9.30 น. ถึง 15.30 น. ไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย เมื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ได้แจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 แล้ว การแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิดังกล่าวไม่สามารถเพิกถอนได้
นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะนำใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ที่ออกและจัดสรรในครั้งนี้ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
เงื่อนไขการปรับสิทธิ	ราคาใช้สิทธิ และ อัตราการใช้สิทธิ อาจเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใด เหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ไม่ให้ด้อยไปกว่าเดิม 1. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ อันเป็นผลมาจากการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้น 2. เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำ 3. เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในราคาต่ำหรือมีการเสนอขายใบแสดงสิทธิในราคาต่ำ 4. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้น 5. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นเงินซึ่งเกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ BC-W3 6. เมื่อมีกรณีอื่นใดในลักษณะเดียวกับ ข้อ 1 ถึง 5 ที่ทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนใดๆ ที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 จะได้รับเมื่อมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ด้อยไปกว่าเดิม ทั้งนี้ มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

	เป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขการปรับสิทธิและเหตุในการต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับ การเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิ และ ราคาใช้สิทธิ
เงื่อนไขอื่นๆ	ให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจดังต่อไปนี้ 1. กำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข และ รายละเอียดอื่นๆ อันจำเป็นและสมควร อันเกี่ยวเนื่องกับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 รวมทั้งเงื่อนไขการปรับสิทธิและเหตุในการต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิและราคาการใช้สิทธิ ตลอดจนสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ได้ตามที่จำเป็นและสมควรและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด 2. การเข้าทำ เจรจา ตกลง ยื่น ลงนามเอกสาร คำขออนุญาตต่างๆ คำขอผ่อนผันและหลักฐานที่จำเป็นต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง 3. ดำเนินการใดๆ ตามที่จำเป็นและสมควรอันเกี่ยวเนื่องกับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ในครั้งนี้ 4. การนำใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 และหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
วัตถุประสงค์ของการออกใบสำคัญแสดงสิทธิและประโยชน์ที่บริษัทฯ พึงจะได้รับจากการเพิ่มทุน/การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้	บริษัทฯ จะนำเงินทุนที่ได้รับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงเพื่อเป็นเงินทุนเพิ่มเติมในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันหรือลงทุนในบริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักตามแผนยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ และบริษัทฯ อาจพิจารณานำเงินทุนที่ได้รับบางส่วนไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ย หากมีเงินทุนเหลือจากการลงทุนในโครงการ นอกจากนี้ การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ดังกล่าว จะช่วยรักษาสภาพคล่องเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งและมั่นคงมากยิ่งขึ้น รวมทั้งบริษัทฯ จะมีความพร้อมทางด้าน

	เงินทุนและสภาพคล่องทางด้านการเงิน อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ ตลอดจนช่วยสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว
ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการเพิ่มทุน	ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 มีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องจากการที่บริษัทฯ จะสามารถนำเงินทุนที่ได้รับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 เพื่อการดำเนินธุรกิจ และลงทุนในโครงการต่างๆ ในปัจจุบัน และเพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว รวมถึงสิทธิในการได้รับเงินปันผล

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น

ผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้นเนื่องจากการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ได้แก่

1. **การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง** (Control Dilution)

การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง (Control Dilution) จากการใช้สิทธิแปลงสภาพของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ แบ่งเป็น 2 กรณี คือ

(ก) กรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิม เป็นผู้ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งจำนวน จะไม่มีผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น เนื่องจากเป็นการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering)

(ข) กรณีที่บุคคลที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิมใช้สิทธิซื้อหุ้นครบถ้วนตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ทั้งจำนวน (ซึ่งเกิดจากการโอนเปลี่ยนมือของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ผู้ถือหุ้นเดิมได้รับไปให้แก่บุคคลที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิม) จะมีผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น ดังนี้

$$\text{Control Dilution} = \frac{\text{จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3}}{(\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3})}$$

$$= \frac{57,218,940}{(572,189,408 + 57,218,940)} = 9.09\%$$

2. **การลดลงของราคาหุ้น** (Price Dilution)

หากมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ครบทั้งจำนวน ราคาหุ้นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะยังคงไม่ได้รับผลกระทบใดๆ เนื่องจากราคาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 1.50 บาทต่อหุ้น สูงกว่าราคาตลาด โดย ราคาตลาด คำนวณจาก ราคาปิดของหุ้นบริษัทฯ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 (ตั้งแต่วันที่ 4 – 25 กุมภาพันธ์ 2568) ซึ่งเท่ากับ 0.96 บาทต่อหุ้น

3. **การลดลงของส่วนแบ่งกำไร** (EPS Dilution)

เนื่องจากเป็นการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น ในกรณีที่ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ มีการใช้สิทธิทั้งจำนวน ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับผลกระทบด้านการลดลงของส่วนแบ่งกำไร (Earning Dilution) อย่างไรก็ตาม หากมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นครบถ้วนตามใบสำคัญแสดงสิทธิโดยบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิมทั้งจำนวน จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมประมาณ โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

$$\text{EPS Dilution} = \frac{\text{EPS ก่อนการออกและเสนอขาย-EPS หลังการเสนอขาย}}{\text{EPS ก่อนการออกและเสนอขาย}}$$

$$= \frac{0.0562 - 0.0511}{0.0562} = 9.07\%$$

สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 6

รายละเอียดสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) **ครั้งที่** 4 (BC-W4)

บริษัทผู้ออกหลักทรัพย์	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”)
ชื่อหลักทรัพย์	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 4 (BC-W4) (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ** BC-W4”)
ประเภทและชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และสามารถเปลี่ยนมือได้
วิธีการจัดสรร	จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) (ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2568) ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ได้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นในวันที่ 8 พฤษภาคม 2568 (Record Date)
อัตราส่วนการจัดสรร	5 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ในกรณีที่คำนวณแล้วมีเศษของใบสำคัญแสดงสิทธิต่ำกว่า 1 หน่วยให้ปัดเศษดังกล่าวทิ้ง และในกรณีที่มีใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 คงเหลือภายหลังการจัดสรร บริษัทฯ จะดำเนินการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ในส่วนที่เหลือดังกล่าวต่อไป
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0.00 บาท (ไม่คิดมูลค่า)
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ทั้งนี้ ภายหลังการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทฯ จะไม่ขยายอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 114,437,880 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่เกิน 114,437,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นร้อยละ 20.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ในปัจจุบัน ทั้งนี้ เมื่อรวมจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จัดไว้เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้และครั้งอื่น คิดเป็นร้อยละ 30.75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ รวมถึงจำนวนหุ้นอื่น

	นอกจากหุ้นรองรับซึ่งบริษัทฯ จะเสนอขายควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ที่ออกใหม่ในครั้งนี้ (แต่ไม่รวมหุ้นสามัญเพิ่มทุน BC-ESOP 2025) โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้ $= \frac{\text{(จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W2, BC-W3, BC-W4)}}{\text{(จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว+จำนวนหุ้นที่ออกและเสนอขายแบบ General Mandate)}}$ $= \frac{(57,048,574+57,218,940+114,437,880)}{(572,189,408 +171,656,820)} = 30.75\%$
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 4 (“**ข้อกำหนดสิทธิ** BC-W4”)
ราคาการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	2.50 บาทต่อหุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิ BC-W4 ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการปรับราคาใช้สิทธิ ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิต่อหน่วยภายหลังการปรับราคาใช้สิทธิจะต้องไม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ เว้นแต่เข้าข่ายได้รับการยกเว้นตามกฎหมาย
วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่จะกำหนดโดยคณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยบริษัทฯ จะออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC- W4 ให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ได้ในทุก 3 เดือน ภายหลังจากวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 (“**วันกำหนดการใช้สิทธิ**”) วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก สามารถใช้สิทธิได้ภายใน 3 เดือนนับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ทั้งนี้ มีกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2571 และในกรณีที่วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายตรงกับวันหยุดทำการของตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”) ให้เลื่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายดังกล่าวเป็นวันทำการก่อนหน้า

การแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จะต้องแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ระหว่างเวลา 9.30 น. ถึง 15.30 น. ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันใช้สิทธิในแต่ละครั้ง ยกเว้นการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายกำหนดให้มีระยะเวลาการแจ้งความจำนง ระหว่างเวลา 9.30 น. ถึง 15.30 น. ไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย เมื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ได้แจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 แล้ว การแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิดังกล่าวไม่สามารถเพิกถอนได้
นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะนำใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ที่ออกและจัดสรรในครั้งนี้ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
เงื่อนไขการปรับสิทธิ	ราคาใช้สิทธิ และ อัตราการใช้สิทธิ อาจเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใด เหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ไม่ให้ด้อยไปกว่าเดิม 1. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ อันเป็นผลมาจากการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้น 2. เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำ 3. เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในราคาต่ำหรือมีการเสนอขายใบแสดงสิทธิในราคาต่ำ 4. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้น 5. เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นเงินซึ่งเกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ BC-W4 6. เมื่อมีกรณีอื่นใดในลักษณะเดียวกับ ข้อ 1 ถึง 5 ที่ทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนใดๆ ที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 จะได้รับเมื่อมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ด้อยไปกว่าเดิม ทั้งนี้ มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

	เป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขการปรับสิทธิและเหตุในการต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับ การเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิ และ ราคาใช้สิทธิ
เงื่อนไขอื่นๆ	ให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจดังต่อไปนี้ 1. กำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข และ รายละเอียดอื่นๆ อันจำเป็นและสมควร อันเกี่ยวเนื่องกับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 รวมทั้งเงื่อนไขการปรับสิทธิและเหตุในการต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิและราคาการใช้สิทธิ ตลอดจนสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ได้ตามที่จำเป็นและสมควรและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด 2. การเข้าทำ เจรจา ตกลง ยื่น ลงนามเอกสาร คำขออนุญาตต่างๆ คำขอผ่อนผันและหลักฐานที่จำเป็นต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง 3. ดำเนินการใดๆ ตามที่จำเป็นและสมควรอันเกี่ยวเนื่องกับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ในครั้งนี้ 4. การนำใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 และหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
วัตถุประสงค์ของการออกใบสำคัญแสดงสิทธิและประโยชน์ที่บริษัทฯ พึงจะได้รับจากการเพิ่มทุน/การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้	บริษัทฯ จะนำเงินทุนที่ได้รับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงเพื่อเป็นเงินทุนเพิ่มเติมในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันหรือลงทุนในบริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักตามแผนยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ และบริษัทฯ อาจพิจารณานำเงินทุนที่ได้รับบางส่วนไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ย หากมีเงินทุนเหลือจากการลงทุนในโครงการ นอกจากนี้ การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ดังกล่าว จะช่วยรักษาสภาพคล่องเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งและมั่นคงมากยิ่งขึ้น รวมทั้งบริษัทฯ จะมีความพร้อมทางด้าน

	เงินทุนและสภาพคล่องทางด้านการเงิน อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ ตลอดจนช่วยสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว
ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการเพิ่มทุน	ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 มีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องจากการที่บริษัทฯ จะสามารถนำเงินทุนที่ได้รับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 เพื่อการดำเนินธุรกิจ และลงทุนในโครงการต่างๆ ในปัจจุบัน และเพื่อสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว รวมถึงสิทธิในการได้รับเงินปันผล

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น

ผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้นเนื่องจากการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ได้แก่

1. **การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง** (Control Dilution)

การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง (Control Dilution) จากการใช้สิทธิแปลงสภาพของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ แบ่งเป็น 2 กรณี คือ

(ก) กรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิม เป็นผู้ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งจำนวน จะไม่มีผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น เนื่องจากเป็นการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering)

(ข) กรณีที่บุคคลที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิมใช้สิทธิซื้อหุ้นครบถ้วนตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ทั้งจำนวน (ซึ่งเกิดจากการโอนเปลี่ยนมือของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ผู้ถือหุ้นเดิมได้รับไปให้แก่บุคคลที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิม) จะมีผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น ดังนี้

$$\text{Control Dilution} = \frac{\text{จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4}}{(\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว}+\text{จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4})}$$

$$= \frac{114,437,880}{(572,189,408+114,437,880)} = 16.67\%$$

2. **การลดลงของราคาหุ้น** (Price Dilution)

หากมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ครบทั้งจำนวน ราคาหุ้นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะยังคงไม่ได้รับผลกระทบใดๆ เนื่องจากราคาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 2.50 บาทต่อหุ้น สูงกว่าราคาตลาด โดย ราคาตลาด คำนวณจาก ราคาปิดของหุ้นบริษัทฯ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 (ตั้งแต่วันที่ 4 – 25 กุมภาพันธ์ 2568) ซึ่งเท่ากับ 0.96 บาทต่อหุ้น

3. **การลดลงของส่วนแบ่งกำไร** (EPS Dilution)

เนื่องจากเป็นการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น ในกรณีที่ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ มีการใช้สิทธิทั้งจำนวน ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับผลกระทบด้านการลดลงของส่วนแบ่งกำไร (Earning Dilution) อย่างไรก็ตาม หากมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นครบถ้วนตามใบสำคัญแสดงสิทธิโดยบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิมทั้งจำนวน จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมประมาณ โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

$$\text{EPS Dilution} = \frac{\text{EPS ก่อนการออกและเสนอขาย} - \text{EPS หลังการเสนอขาย}}{\text{EPS ก่อนการออกและเสนอขาย}}$$

$$= \frac{0.0562 - 0.0468}{0.0562} = 16.73\%$$

(F 53-4)

สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 7

แบบรายงานการเพิ่มทุน

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”) ขอรายงานมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 เกี่ยวกับการลดทุน เพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

1. **การลดทุนและการเพิ่มทุน**

1.1 การลดทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2568 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 193,080,568 บาท จากเดิม 822,318,550 บาท เป็น 629,237,982 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 193,080,568 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นคงเหลือจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพื่อรองรับ

(1) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2024 จำนวน 18,296,337 หุ้น

(2) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ซึ่งจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (BC-ESOP-W1) จำนวน 3,638,509 หุ้น

(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 171,145,722 หุ้น

1.2 การเพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2568 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 363,313,640 บาท จากเดิม 629,237,982 บาท เป็น 992,551,622 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 363,313,640 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการเพิ่มทุนมีรายละเอียดดังนี้

การเพิ่มทุน	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
☒ แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน	หุ้นสามัญ	ไม่เกิน 191,656,820	1.00	ไม่เกิน 191,656,820
☒ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หุ้นสามัญ	ไม่เกิน 171,656,820	1.00	ไม่เกิน 171,656,820

2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

2.1 แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
(1) ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (“**โครงการ BC-ESOP 2025**”)	ไม่เกิน 20,000,000	-	ราคาตลาด	วันที่ 25 ของทุกเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2568 ถึงเดือนมกราคม 2569 โดยเป็นการหักจากเงินเดือนของพนักงาน (ในกรณีที่วันเสนอขายตรงกับวันหยุดทำการของบริษัทฯ ให้เลื่อนวันเสนอขายดังกล่าวเป็นวันทำการก่อนหน้า) หรือ หักจากค่าตอบแทนกรรมการซึ่งจ่ายเป็นรายไตรมาส	ดูหมายเหตุข้อ 1.
(2) เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 3 (BC-W3) (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3**”)	ไม่เกิน 57,218,940	<u>อัตราการจัดสรร</u> 10 หุ้นเดิม: 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 <u>อัตราการใช้สิทธิ</u> ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1 หุ้น	• ไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย • ราคาการใช้สิทธิ คือ 1.50 บาทต่อหุ้น	การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 จะเป็นไปตามเงื่อนไขของการใช้สิทธิที่ระบุในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 3 (BC-W3) (“**ข้อกำหนดสิทธิ BC-W3**”)	ดูหมายเหตุข้อ 2.
(3) เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 4 (BC-W4)	ไม่เกิน 114,437,880	<u>อัตราการจัดสรร</u> 5 หุ้นเดิม: 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 <u>อัตราการใช้สิทธิ</u>	• ไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย • ราคาการใช้สิทธิ คือ 2.50 บาทต่อหุ้น	การใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 จะเป็นไปตามเงื่อนไขของการใช้สิทธิที่ระบุในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท	ดูหมายเหตุข้อ 3.

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
("**ใบสำคัญแสดงสิทธิ** BC-W4")		ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1 หุ้น		บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 4 (BC-W4) ("**ข้อกำหนดสิทธิ** BC-W4")	

หมายเหตุ:

1. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 จำนวนไม่เกิน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท รายละเอียดตามที่ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 4**
2. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 57,218,940 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ในจำนวนไม่เกิน 57,218,940 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 10 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการคำนวณสิทธิของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 และในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ BC-W3 ให้ปัดเศษนั้นทิ้งและในกรณีที่มีใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 คงเหลือภายหลังการจัดสรร บริษัทฯ จะดำเนินการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ในส่วนที่เหลือดังกล่าวต่อไป ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 มีอายุไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 มีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น และราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 1.50 บาทต่อหุ้น (ยกเว้นกรณีมีการปรับราคาใช้สิทธิ) ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 5**
3. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 114,437,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ในจำนวนไม่เกิน 114,437,880 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการคำนวณสิทธิของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 และในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ BC-W4 ให้ปัดเศษนั้นทิ้งและในกรณีที่มีใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 คงเหลือภายหลังการจัดสรร บริษัทฯ จะดำเนินการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 ในส่วนที่เหลือดังกล่าวต่อไป ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 มีอายุไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 มีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น และราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 2.50 บาทต่อหุ้น (ยกเว้นกรณีมีการปรับราคาใช้สิทธิ) ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 6**

2.2 **แบบมอบอำนาจทั่วไป** (General Mandate)

จัดสรรให้แก่	ประเภทหลักทรัพย์	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของทุนชำระแล้ว[1/]	หมายเหตุ
(1) ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ มีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลใดหรือผู้จองซื้อรายใดซึ่งอาจ รวมถึงผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอื่นใดตามที่บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควร ซึ่งบริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบต่อไป (หากมี)	หุ้นสามัญ	ไม่เกิน 114,437,880	ไม่เกินร้อยละ 20.00	โปรดดูหมายเหตุด้านล่าง
(2) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)	หุ้นสามัญ	ไม่เกิน 57,218,940	ไม่เกินร้อยละ 10.00	โปรดดูหมายเหตุด้านล่าง

[1/] ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 ซึ่งเป็นวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เท่ากับ 572,189,408 บาท

หมายเหตุ:

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 171,656,820 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามรายละเอียด ดังนี้

(ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน ร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้ว หรือ 114,437,880 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ มีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลใดหรือผู้จองซื้อรายใดซึ่งอาจ รวมถึงผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอื่นใดตามที่บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควร ซึ่งบริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบต่อไป (หากมี) หากการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้ หรืออาจเป็นผลให้

1) เป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือระเบียบข้อบังคับใด ๆ ของประเทศไทย หรือต่างประเทศ และ/หรือข้อบังคับของบริษัทฯ หรือ
2) บริษัทฯ มีภาระหรือหน้าที่ต้องปฏิบัติหรือต้องดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทย หรือ
3) ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือเงื่อนไขที่กำหนดในการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

(ข) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน ร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้ว หรือ 57,218,940 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยราคาเสนอขายจะไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นราคาต่ำตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตาม (ก) และ (ข) ข้างต้น เมื่อรวมกันแล้ว จะไม่เกิน 171,656,820 หุ้น หรือร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้มีการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2563

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตาม (ก) และ (ข) ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่บริษัทฯ จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ในครั้งถัดไป หรือภายในวันที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีในครั้งถัดไป ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจในการพิจารณาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตาม (1) และ (2) ในคราวเดียวกันหรือหลายคราวก็ได้ และกำหนดรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร ราคาเสนอขาย อัตราส่วนการจองซื้อ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน รายชื่อบุคคลในวงจำกัด เงื่อนไข ระยะเวลาการเสนอขาย รวมถึงการเข้าเจรจา ตกลง และลงนามในสัญญา และ/หรือ เอกสารใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว รวมถึงการแก้ไขสัญญาและเอกสารดังกล่าว ลงนาม และยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน ตลอดจนเอกสารดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และดำเนินการใดๆ ตามที่จำเป็นและสมควรที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว

ทั้งนี้บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด โดยเสนอขายให้ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุน เฉพาะเจาะจงซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 50 รายในรอบระยะเวลา 12 เดือน โดยหากบุคคลดังกล่าวเข้าข่ายเป็น “บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน” บริษัทฯ จะปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง และราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ต่อบุคคลในวงจำกัดจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ดังกล่าวจะต้องเป็น “ราคาตลาด” ซึ่งหมายถึง ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายกำหนดราคาเสนอขายหุ้นเพื่อจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง โดยราคาที่นำมาถัวเฉลี่ยดังกล่าวต้องใช้ราคาเฉลี่ยของการซื้อขายหุ้นนั้นในแต่ละวัน ทั้งนี้ วันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นต้องย้อนหลังไม่เกินกว่า 3 วันทำการก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อผู้ลงทุน และในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทเห็นว่ามีเหตุอันควร เมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทอาจกำหนดราคาเสนอขายโดยมีส่วนลดได้แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาตลาดตามที่คำนวณได้ข้างต้น โดยในการกำหนดส่วนลดดังกล่าวคณะกรรมการบริษัทต้องพิจารณาสภาวะตลาด ณ ขณะนั้นและผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทฯ ด้วย ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด

3. กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ในวันที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 14:00 น. โดยเป็นการจัดรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Meeting) โดยวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 (Record Date) คือวันที่ 20 มีนาคม 2568

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวกับสถานการณ์ปัจจุบัน และ/หรือ การปฏิบัติตามประกาศของหน่วยงานราชการ คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้มอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ใช้ดุลพินิจในการพิจารณาอนุมัติเปลี่ยนแปลงวันและเวลาสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 โดยให้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามที่กฎหมายกำหนด

4. **การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต**

บริษัทฯ จะดำเนินการจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนและเพิ่มทุนจดทะเบียนและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้ลดทุนและเพิ่มทุนจดทะเบียน และจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับชำระเงินค่าหุ้นครบถ้วนตามจำนวนที่เสนอขาย (แล้วแต่กรณี)

บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อนำหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนี้

(1) หุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025

(2) ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3

(3) ใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4

(4) หุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3

(5) หุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4

(6) หุ้นสามัญเพิ่มทุนจากการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)

(7) หุ้นสามัญเพิ่มทุนจากการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

5. **วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม**

5.1 **การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใต้โครงการ** BC-ESOP 2025

เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้บุคลากรเกิดความรู้สึกมีส่วนร่วมในความเป็นเจ้าของบริษัท ในการปฏิบัติงานอย่างเต็มความสามารถ และสร้างความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนแก่กลุ่มบริษัท และเป็นการรักษาบุคลากรที่สำคัญให้ปฏิบัติงานกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ในระยะยาว นอกจากนี้การเข้าร่วมโครงการโดยสมัครใจของผู้บริหารและพนักงาน ยังเป็นการลดภาระเงินสดของบริษัทฯสำหรับค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร

บริษัทฯ จะนำเงินทุนที่ได้รับจากโครงการ BC-ESOP 2025 เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการทั้งจำนวน โดยมีแผนการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มจำนวนประมาณ 22 ล้านบาท ภายในปี 2569

5.2 **การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ** BC-W3 **ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น** (Rights Offering)

บริษัทฯ จะนำเงินทุนที่ได้รับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 จำนวน 57,218,940 หน่วย เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจของบริษัทฯ ไม่เกินร้อยละ 20 ของเงินเพิ่มทุน และเพื่อเป็นเงินลงทุนเพิ่มเติมในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันหรือลงทุนในบริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักตามแผนยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ สูงสุดไม่เกินร้อยละ 80 ของเงินเพิ่มทุน และบริษัทฯ อาจพิจารณานำเงินทุนที่ได้รับบางส่วนไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ย หากมีเงินทุนเหลือจากการลงทุนในโครงการ โดยมีแผนการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มจากการออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 57,218,940 หุ้น จากราคาใช้สิทธิที่ 1.50 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงินจำนวนประมาณ 85.83 ล้านบาท ภายในปี 2569

5.3 **การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ** BC-W4 **ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น** (Rights Offering)

บริษัทฯ จะนำเงินทุนที่ได้รับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 จำนวน 114,437,880 หน่วย เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจของบริษัทฯ ไม่เกินร้อยละ 20 ของเงินเพิ่มทุน และเพื่อเป็นเงินลงทุนเพิ่มเติมในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันหรือลงทุนในบริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักตามแผนยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ สูงสุดไม่เกินร้อยละ 80 ของเงินเพิ่มทุน และบริษัทฯ อาจพิจารณานำเงินทุนที่ได้รับบางส่วนไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ย หากมีเงินทุนเหลือจากการลงทุนในโครงการ โดยมีแผนการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มจากการออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 114,437,880 หุ้น จากราคาใช้สิทธิที่ 2.50 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงินจำนวนประมาณ 286 ล้านบาท ภายในปี 2571

5.4 **การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป** (General Mandate)

การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป เพิ่มความคล่องตัวให้บริษัทฯ ในการระดมทุนเพิ่มเติมหากมีความจำเป็น โดยบริษัทฯ จะนำเงินทุนที่ได้รับจากการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ หรือ เพื่อใช้ในการชำระหนี้ หรือ ลงทุนและขยายกิจการเพิ่มเติม โดยมีแผนการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม จำนวนประมาณ 343 ล้านบาท จากการออกหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 171,656,820 หุ้น ภายในปี 2569

6. **ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**

6.1 **การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ภายใต้โครงการ** BC-ESOP 2025

เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้บุคลากรเกิดความรู้สึกมีส่วนร่วมในความเป็นเจ้าของบริษัท ในการปฏิบัติงานอย่างเต็มความสามารถ และสร้างความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนแก่กลุ่มบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) และเป็นการรักษาบุคลากรที่สำคัญให้ปฏิบัติงานกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ในระยะยาว

นอกจากนี้การเข้าร่วมโครงการโดยสมัครใจของผู้บริหารและพนักงาน ยังเป็นการลดภาระเงินสดของบริษัทฯ สำหรับค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร โดยเงินเพิ่มทุนที่ได้รับจากโครงการ BC-ESOP 2025 ยังเป็นเงินทุนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอนาคต

6.2 **การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ** BC-W3 **และ** BC-W4 **ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น** (Rights Offering)

การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว จะช่วยรักษาสภาพคล่องเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ มีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งและมั่นคงมากยิ่งขึ้น รวมทั้งบริษัทฯ จะมีความพร้อมทางด้านเงินทุนและสภาพคล่องทางด้านการเงิน อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ ตลอดจนช่วยสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

6.3 **การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป** (General Mandate)

การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป จะช่วยเพิ่มความคล่องตัวและความรวดเร็วในการระดมทุนในกรณีที่บริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องใช้เงินทุนเพิ่มเติม และทำให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนที่มีความพร้อมสำหรับการลงทุนหรือการขยายธุรกิจในอนาคตได้อย่างทันกาล อีกทั้งยังช่วยเสริมสภาพคล่องและส่งผลให้โครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งและมั่นคงมากยิ่งขึ้น อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ ตลอดจนช่วยสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

7.1 นโยบายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ภายหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและทุนสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับความจำเป็น และความเหมาะสมอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

7.2 สิทธิในการรับเงินปันผล

(ก) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานที่เข้าร่วมโครงการ BC-ESOP 2025 โดยได้ชำระเงินจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จะมีสิทธิในการรับเงินปันผลเมื่อได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้ว

(ข) ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ BC- W3 และ BC-W4 ที่ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ โดยได้ชำระเงินค่าหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิแล้ว จะมีสิทธิในการรับเงินปันผลเมื่อได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้ว

(ค) ผู้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จะมีสิทธิในการรับเงินปันผลเมื่อผู้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว ได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้ว

8. **รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**

8.1 **การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง** (Control Dilution)

(ก) ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025

ในกรณีที่มีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ทั้งจำนวน จะมีผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ดังนี้

$$\text{Control Dilution} = \frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและเสนอขายภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025}}{\text{(จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว+จำนวนหุ้นที่ออกและเสนอขายภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025)}}$$

$$= \frac{20,000,000}{(572,189,408+20,000,000)} = 3.38\%$$

(ข) ภายหลังการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 **ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม**

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิม เป็นผู้ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งจำนวน จะไม่มีผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น เนื่องจากเป็นการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บุคคลที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิมใช้สิทธิซื้อหุ้นครบถ้วนตามใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งจำนวน (ซึ่งเกิดจากการโอนเปลี่ยนมือของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ผู้ถือหุ้นเดิมได้รับไปให้แก่บุคคลที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิม) จะมีผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น ดังนี้

$$\text{Control Dilution} = \frac{\text{จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3}}{\text{(จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว+จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3)}}$$

$$= \frac{57,218,940}{(572,189,408+57,218,940)} = 9.09\%$$

(ค) ภายหลังการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 **ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม**

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิม เป็นผู้ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งจำนวน จะไม่มีผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น เนื่องจากเป็นการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บุคคลที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิมใช้สิทธิซื้อหุ้นครบถ้วนตามใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งจำนวน (ซึ่งเกิดจากการโอนเปลี่ยนมือของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ผู้ถือหุ้นเดิมได้รับไปให้แก่บุคคลที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิม) จะมีผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น ดังนี้

$$\text{Control Dilution} = \frac{\text{จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4}}{\text{(จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว+จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4)}}$$

$$= \frac{114,437,880}{(572,189,408+114,437,880)} = 16.67\%$$

(ง) ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

ในส่วนการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Preferential Public Offering) หากผู้ถือหุ้นเดิมใช้สิทธิจองซื้อตามสิทธิที่ตนได้รับทั้งจำนวนจะไม่มีผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)

ในส่วนการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะมีผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น ดังนี้

$$\text{Control Dilution} = \frac{\text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุนที่จะเสนอขายให้แก่ PP}}{(\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว}+\text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุนที่จะเสนอขายให้แก่ PP})}$$

$$= \frac{57,218,940}{(572,189,408+57,218,940)} = 9.09\%$$

(จ) ภายหลังการออกและเสนอขายในครั้งนี้ทั้งหมด

ในกรณีที่มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 และ BC-W4 รวมถึงการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 และจากการเสนอขายแบบ General Mandate โดยบุคคลอื่นเต็มจำนวน ผลกระทบต่อการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นที่สูงที่สุด จะเป็นดังนี้

$$\text{Control Dilution} = \frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ทั้งหมด (ไม่รวมส่วนของ PPO)}}{(\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว}+\text{จำนวนหุ้นรองรับ BC-W3 และ BC-W4}+\text{จำนวนหุ้นรองรับ BC-ESOP 2025}+\text{จำนวนหุ้น PP})}$$

$$= \frac{(57,218,940+114,437,880+20,000,000+57,218,940)}{(572,189,408+57,218,940+114,437,880+20,000,000+57,218,940)}$$

$$= 30.31\%$$

8.2 การลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution)

หากมีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ครบทั้งจำนวน ราคาหุ้นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบใดๆ เนื่องจาก ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 กำหนดให้เป็นราคาตลาด ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับการคำนวณราคาเสนอขายหลักทรัพย์และการกำหนดราคาตลาดเพื่อการพิจารณาการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำ ทั้งนี้ “ราคาตลาด” คำนวณจากราคาหุ้นของบริษัทฯ ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการก่อนวันที่มีการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 ในแต่ละครั้ง

หากมีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 และ BC-W4 ครบทั้งจำนวน ราคาหุ้นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะยังคงไม่ได้รับผลกระทบใดๆ เนื่องจากราคาการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 ที่ 1.50 บาทต่อหุ้น และ BC-W4 ที่ 2.50 บาทต่อหุ้น สูงกว่าราคาตลาด โดย ราคาตลาด คำนวณ

จากราคาปิดของหุ้นบริษัทถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 (ตั้งแต่วันที่ 4 – 25 กุมภาพันธ์ 2568) ซึ่งเท่ากับ 0.96 บาทต่อหุ้น

9. **ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
1	วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568	26 กุมภาพันธ์ 2568
2	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 (Record Date)	20 มีนาคม 2568
3	วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568	28 เมษายน 2568
4	จดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนและเพิ่มทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการลดทุนและเพิ่มทุน
5	วันที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในแก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025	ทุกวันที่ 25 ของเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2568 ถึงเดือนมกราคม 2569 (ในกรณีที่วันเสนอขายตรงกับวันหยุดทำการของบริษัทฯ ให้เลื่อนวันเสนอขายดังกล่าวเป็นวันทำการก่อนหน้า)
6	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 และ BC-W4 (Record Date)	8 พฤษภาคม 2568
7	จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับจากวันที่ได้รับชำระเงินค่าหุ้นครบถ้วน
8	วันจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (โดยยกเว้นการเสนอขายแก่บุคคลที่ทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)) โดยคณะกรรมการบริษัทฯ มีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลใดหรือผู้จองซื้อรายใดซึ่งอาจรวมถึงผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอื่นใดตามที่บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควร ซึ่งบริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบต่อไป (หากมี) และบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่จะได้รับการจัดสรร	ภายในวันที่บริษัทฯ จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีในครั้งถัดไป หรือภายในวันที่กฎหมายกำหนดให้บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีในครั้งถัดไปทั้งนี้แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
	หุ้นสามัญเพิ่มทุนในแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ภายหลังได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท	

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(นายชูรัช รุ่งทวีวุฒิ)

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงินและบัญชี

สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 8

สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของ

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตามบัญชี (2)

1. **สารสนเทศที่เปิดเผยตามบัญชี (1) ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ตามที่ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ฉบับลงวันที่ 4 มีนาคม 2568 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 17 มีนาคม 2568**

   โปรดพิจารณาสารสนเทศตามบัญชี (1) ตามที่ปรากฏในหน้าต่อไปของสารสนเทศฉบับนี้

สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของ

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตามบัญชี (1) (แก้ไข)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "BC") ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568 มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อได้มาซึ่งที่ดินเปล่าทั้งหมดจำนวน 3 แปลง มีเนื้อที่รวม 3 งาน 90.80 ตารางวา (390.80 ตารางวา) ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการโรงแรมของบริษัทฯ ในอนาคต โดยมูลค่าของการเข้าทำรายการจะมีมูลค่ารวม 709,868,000 บาท (เจ็ดร้อยเก้าล้านแปดแสนหกหมื่นแปดพันบาทถ้วน)

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2568 มีมติอนุมัติการปรับลดมูลค่าของการเข้าทำรายการที่ 3 จากเดิม 690,800,000 บาท เป็นไม่เกิน 660,800,000 บาท (ลดลง 30,000,000 บาท) เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทพิจารณาถึงโอกาสที่บริษัทฯ อาจจะมีภาระภาษีเพิ่มเติมในอนาคตจากการทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด สำหรับการเข้าทำรายการที่ 3 และได้เจรจาต่อรองปรับลดมูลค่าการเข้ารายการดังกล่าวเพิ่มเติม ส่งผลให้มูลค่ารวมของธุรกรรมทั้ง 3 รายการ ปรับลดลงจากเดิม 709,868,000 บาท เป็น ไม่เกิน 679,868,000 บาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวม

โดยบริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด ("BSA") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ BC (ถือหุ้นร้อยละ 100.00 โดย BC) จะเป็นผู้เข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>รายการที่ 1</u>: ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก ASIA

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินเปล่าโฉนดที่ดินเลขที่ 2051 เนื้อที่รวม 22.80 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร จากบริษัท เอเซียติคมาร์เก็ตติ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด ("ASIA") ซึ่งมีมูลค่าการเข้าทำรายการ 9,576,000 บาท (เก้าล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นหกพันบาทถ้วน)

<u>รายการที่ 2</u>: ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก AG

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินเปล่าโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เนื้อที่รวม 22.60 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร จากบริษัท เอ.จี.นานัค จำกัด ("AG") ซึ่งมีมูลค่าการเข้าทำรายการ 9,492,000 บาท (เก้าล้านสี่แสนเก้าหมื่นสองพันบาทถ้วน)

<u>รายการที่ 3</u>: ธุรกรรม EBT

การเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("BQD") มาให้กับ BSA ด้วยวิธีการ EBT ("Entire Business Transfer" หรือ "EBT" หรือ "ธุรกรรม EBT") ซึ่งประกอบด้วย ทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดของ BQD ที่มีอยู่ในปัจจุบันและในอนาคต รวมถึงที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2053 เนื้อที่รวม 3 งาน 45.40 ตารางวา (345.40 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยมีมูลค่าการเข้าทำรายการไม่เกิน 660,800,000 บาท[1] (หกร้อยหกสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน) ซึ่งลดลงจากมูลค่าการเข้าทำรายการที่ 690,800,000 บาท (หกร้อยเก้าสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)

[1] ประกอบไปด้วยเงินสด สินทรัพย์อื่น ๆ รวมถึงที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง และสิทธิเรียกร้องในสัญญาเช่าจำนวน 1 ฉบับของ BQD ที่มีอยู่ ณ วันที่ธุรกรรม EBT เสร็จสมบูรณ์ (รายละเอียดปรากฏอยู่ในข้อ 4.1 รายละเอียดของทรัพย์สินทั้งหมดของ BQD) โดยมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการโอนกิจการทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 660.80 ล้านบาท

เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทพิจารณาถึงโอกาสที่บริษัทอาจจะมีภาระภาษีเพิ่มเติมในอนาคตจากการเข้าทำธุรกรรมรับโอนกิจการทั้งหมด จึงได้มีการเจรจาต่อรองและปรับลดมูลค่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเพิ่มเติม

อนึ่ง การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย กับผู้ถือหุ้นของบริษัทของทั้งสามรายการ ซึ่งมีนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และนางรัศมี ทักราล (กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ) เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด โดยมีมูลค่าของรายการรวมไม่เกิน 679,868,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละไม่เกิน 105.54 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือน กับนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และนางรัศมี ทักราล ก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 105.54 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า “ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการรวมสูงสุด เมื่อคำนวณตามหลักเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งจะเท่ากับร้อยละ 17.48 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 17.48 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 15.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 บริษัทฯ

อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการเกี่ยวโยงกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ไปในคราวเดียวกันกับการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน รวมทั้งเสนอให้กรรมการตรวจสอบให้คำแนะนำต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาก่อนนำเสนอต่อประธานกรรมการ (Chairman of the BOD) ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดและเงื่อนไขสำคัญที่ฝ่ายบริหารเสนอ เพื่อให้ประธานกรรมการลงนามในสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ โดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ดังนั้น การเข้าทำรายการข้างต้นโดยบริษัทฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังนี้

1. รายงาน และเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันทันที เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการ

2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

3. จัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมถือหุ้นในการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้แก่ บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด เพื่อจัดทำและเสนอความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

บริษัทฯ ขอนำเสนอรายละเอียดของสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

1. **วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

<u>รายการที่ 1</u>: ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก ASIA

BSA ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2568 ให้เข้าทำรายการดังกล่าว และรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาซื้อขายที่ดินกับ ASIA เป็นผลสำเร็จ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขบังคับก่อน ในข้อ 9)

<u>รายการที่ 2</u>: ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก AG

BSA ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมเข้าซื้อที่ดินจาก AG ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2568 ให้เข้าทำรายการดังกล่าว และรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาซื้อขายที่ดินกับ AG เป็นผลสำเร็จ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขบังคับก่อน ในข้อ 9)

<u>รายการที่ 3</u>: ธุรกรรม EBT

BSA ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรม EBT ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2568 ให้เข้าทำรายการดังกล่าว และรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาโอนกิจการเป็นผลสำเร็จหรือได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขบังคับก่อน ในข้อ 9)

2. **คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวกับบริษัทฯ**

<u>รายการที่ 1:</u> ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก ASIA

รายการ	**สาระสำคัญ**
ผู้ซื้อ	บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด
ผู้ขาย	บริษัท เอเซียติคมาร์เก็ตติ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	(1) บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100.00 โดยบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (2) บริษัท เอเซียติคมาร์เก็ตติ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด มีนายปรับชะรันชิงห์ ทักราล และนางรัศมี ทักราล เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด ซึ่งทั้ง 2 ท่านเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบัน ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมรวมกันร้อยละ 69.71[2] ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) และถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน (3) ASIA BSA และ BC มีกรรมการร่วมกัน 1 ท่าน คือนายมันโมฮันซิงห์ ทักราล

1) **ข้อมูลทั่วไปของ** ASIA

ชื่อบริษัท	บริษัท เอเซียติคมาร์เก็ตติ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ประกอบกิจการการลงทุนที่เป็นกิจกรรมของตนเอง
วันจดทะเบียน	11 เมษายน 2527
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105527014404
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 10,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (Par Value)	100 บาทต่อหุ้น
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท
กรรมการ	1. นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล

2) **รายชื่อผู้ถือหุ้นของ** ASIA

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เอเซียติคมาร์เก็ตติ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด ณ วันที่ 17 มกราคม 2568

ลำดับ	**รายชื่อ**	**จำนวน (หุ้น)**	**ร้อยละของทุนจดทะเบียน**
1	บริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด	9,998	99.98
2	นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล	2	0.02
	รวม	**10,000**	**100.00**

หมายเหตุ : บริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด มีนายปรับชะรันชิงห์ ทักราล และนางรัศมี ทักราล เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด

<u>รายการที่ 2:</u> ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก AG

รายการ	**สาระสำคัญ**
ผู้ซื้อ	บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด
ผู้ขาย	บริษัท เอ.จี.นานัค จำกัด
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	(1) บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100.00 โดยบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

[2] อ้างอิงจากข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XR) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

รายการ	สาระสำคัญ
	(2) บริษัท เอ.จี.นานัค จำกัด มีนายปรับชะรันชิงห์ ทักราล และนางรัศมี ทักราล เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด ซึ่งทั้ง 2 ท่านเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบัน ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมรวมกันร้อยละ 69.71[2] ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) และถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน (3) AG BSA และ BC มีกรรมการร่วมกัน 1 ท่าน คือนายมันโมฮันชิงห์ ทักราล

1) ข้อมูลทั่วไปของ AG

ชื่อบริษัท	บริษัท เอ. จี. นานัค จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ประกอบกิจการขายส่งด้ายและผ้า
วันจดทะเบียน	13 กุมภาพันธ์ 2534
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105534014341
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 10,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (Par Value)	100 บาทต่อหุ้น
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท
กรรมการ	1. นายมันโมฮันชิงห์ ทักราล

2) รายชื่อผู้ถือหุ้นของ AG

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ. จี. นานัค จำกัด ณ วันที่ 17 มกราคม 2568

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละของทุนจดทะเบียน
1	นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล	9,999	99.99
2	บริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด	1	0.01
	รวม	**10,000**	**100.00**

หมายเหตุ : บริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด มีนายปรับชะรันชิงห์ ทักราล และนางรัศมี ทักราล เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด

<u>รายการที่ 3:</u> ธุรกรรม EBT

รายการ	สาระสำคัญ
ผู้รับโอน	บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด
ผู้โอน	บริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	(1) บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100.00 โดยบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (2) บริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีนายปรับชะรันชิงห์ ทักราล และนางรัศมี ทักราล เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด ซึ่งทั้ง 2 ท่านเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบัน ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมรวมกันร้อยละ 69.71[3] ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ) และถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน (3) BQD BSA และ BC มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่าน คือนายมันโมฮันชิงห์ ทักราล และนายปรับชะรันชิงห์ ทักราล

[3] อ้างอิงจากข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XR) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

1) **ข้อมูลทั่วไปของ** BQD

ชื่อบริษัท	บริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของ ตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย
วันจดทะเบียน	1 กรกฎาคม 2556
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105556104629
ทุนจดทะเบียน	90,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 900,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (Par Value)	100 บาทต่อหุ้น
ทุนชำระแล้ว	90,000,000 บาท
กรรมการ	1. นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล 2. นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล

2) **รายชื่อผู้ถือหุ้นของ** BQD

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 17 มกราคม 2568

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละของทุนจดทะเบียน
1	บริษัท บี สุขุมวิท ทเวนตี้โฟร์ จำกัด	458,999	51.00
2	บริษัท บีที สุขุมวิท จำกัด	441,000	49.00
3	นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล	1	น้อยกว่าร้อยละ 0.01
	รวม	**900,000**	**100.00**

หมายเหตุ : 1. บริษัท บี สุขุมวิท ทเวนตี้โฟร์ จำกัด และ บริษัท บีที สุขุมวิท จำกัด มีนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และนางรัศมี ทักราล เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด

2. ผู้ถือหุ้นของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อาจมีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นก่อนเข้าทำธุรกรรม ทั้งนี้ การปรับโครงสร้างดังกล่าวไม่มีผลต่อธุรกรรม EBT

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

<u>รายการที่ 1:</u> ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก ASIA

BSA จะเข้าซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2051 จาก ASIA โดยมีเนื้อที่รวม 22.80 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดย BSA จะชำระค่าที่ดินทั้งหมดจำนวน 9,576,000 บาท

<u>รายการที่ 2:</u> ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก AG

BSA จะเข้าซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 จาก AG โดยมีเนื้อที่รวม 22.60 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดย BSA จะชำระค่าที่ดินทั้งหมดจำนวน 9,492,000 บาท

<u>รายการที่ 3:</u> ธุรกรรม EBT

BSA จะรับโอนกิจการทั้งหมดจาก BQD ภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ EBT) โดยในการรับโอนกิจการทั้งหมดที่ BQD มีอยู่ ณ วันโอนกิจการ ประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดของ BQD ที่มีอยู่ในปัจจุบันและในอนาคต ซึ่งรวมถึงที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนด

ที่ดินเลขที่ 2053 เนื้อที่รวม 3 งาน 45.40 ตารางวา (345.40 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ หนี้สินจะไม่มีการรับโอนมา เนื่องจาก BQD จะทำการชำระคืนหนี้สินทั้งหมดก่อนการเข้าทำธุรรกรรม EBT โดย BSA จะชำระค่าตอบแทนการรับโอนกิจการเป็นเงินสดทั้งหมดไม่เกิน 660,800,000 บาท

ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด BQD จะยุติการประกอบธุรกิจ และดำเนินการเลิกกิจการและเริ่มต้นการชำระบัญชีภายในรอบระยะเวลาบัญชีเดียวกันกับปีบัญชีที่มีการโอนกิจการทั้งหมด หรือไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขภายใต้ประมวลรัษฎากรเพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการทำธุรกรรมดังกล่าว

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการโรงแรมของบริษัทฯ ในอนาคต โดยที่ดินจากการเข้าทำรายการจะถูกรวมเข้ากับที่ดินอีก 1 แปลง (ปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ตั้งของโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24) ที่บริษัทฯ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว รวมทั้งสิ้น 4 แปลง สำหรับการพัฒนาโครงการโรงแรมในอนาคต โดยมีกำหนดระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ระยะเวลา
คณะกรรมการบริษัท BC มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันทั้ง 3 รายการ เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินเปล่า	4 มีนาคม 2568
BSA และผู้ขายจะลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และการเข้าทำธุรกรรม EBT	ภายในไตรมาส 3/2568 หลังจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
บริษัทฯ เริ่มพัฒนาโครงการ	ภายในไตรมาส 1/2569 หลังจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการ	ต้นปี 2572[1/]

หมายเหตุ: [1/] เป็นการประเมินเบื้องต้น ซึ่งกำหนดการอาจมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ผู้บริหารคาดว่าบริษัทฯ จะเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการภายในปี 2572

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา

<u>รายการที่ 1:</u> ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก ASIA

ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2051 เนื้อที่รวม 22.80 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

<u>รายการที่ 2:</u> ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก AG

ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เนื้อที่รวม 22.60 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

<u>รายการที่ 3:</u> ธุรกรรม EBT

ในการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด BSA จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ และหนี้สินทั้งหมดของ BQD ที่มีอยู่ ณ วันโอนกิจการ อย่างไรก็ดี BQD มีหน้าที่ในการดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่ BSA มีเพียงแค่ เงินสดและสินทรัพย์อื่นๆ รวมถึงที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของ BQD จะต้องชดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำธุรกรรม EBT โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของ BQD โดยที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ และตรวจสอบ

สถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของ BQD โดยที่ปรึกษาทางภาษีของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งรายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มามีดังนี้

4.1 ทรัพย์สินทั้งหมดของ BQD ประกอบด้วย

4.1.1 เงินสดและสินทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งมูลค่าขึ้นอยู่กับวันที่มีการทำธุรกรรม EBT ทั้งนี้ มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 7.88 ล้านบาท

4.1.2 สิทธิเรียกร้องในสัญญาให้เช่าที่ดินกับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

อายุสัญญา	20 เดือน
วันที่เริ่มสัญญา	14 พฤศจิกายน 2567
วันที่หมดสัญญา	14 กรกฎาคม 2569[1/]
ค่าเช่าต่อเดือน	600,000 บาท[2/]

หมายเหตุ:

1/ สัญญาให้เช่าที่ดินฉบับนี้ขยายระยะเวลาได้เป็นรายเดือน โดยมีระยะเวลารวมสูงสุดไม่เกิน 6 เดือนติดต่อกัน โดยต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาและคงเงื่อนไขเดิม และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการส่งคืนที่ดินเปล่าตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ การให้เช่านี้จะไม่กระทบต่อการพัฒนาโครงการระดับลักชัวรี่ของบริษัทฯ บนที่ดินแปลงดังกล่าว เนื่องจากช่วงต้นของการพัฒนาโครงการจะมุ่งเน้นไปที่การดำเนินงานในส่วนอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับที่ดินโฉนดเลขที่ 2053

2/ BSA (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) จะได้รับค่าเช่าเมื่อธุรกรรม EBT เสร็จสิ้น ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นภายในไตรมาส 3 ปี 2568

4.1.3 ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2053 เนื้อที่รวม 3 งาน 45.40 ตารางวา (345.40 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

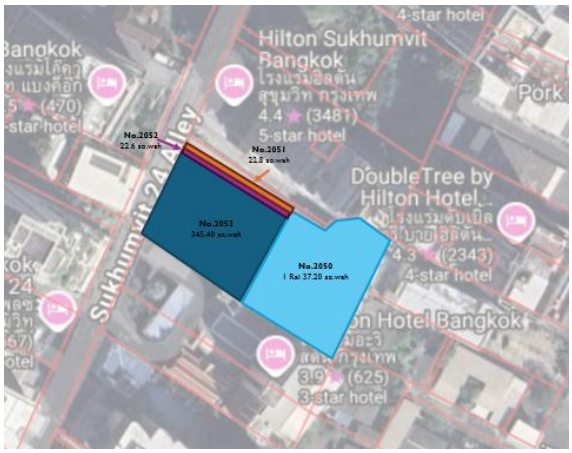
<u>สรุปข้อมูลทางการเงินของ BQD โดยสังเขป</u>

หน่วย : ล้านบาท	**2565 (ตรวจสอบ)**	**2566 (ตรวจสอบ)**	**2567 (งบภายใน)**
งบแสดงฐานะทางการเงิน			
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	0.44	0.44	0.55
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.02	0.02	0.63
เงินฝากกับสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	6.41	6.43	6.49
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	261.40	261.40	261.40
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.21	0.21	0.21
รวมสินทรัพย์	**268.48**	**268.50**	**269.28**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	7.22	16.81	25.99
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	89.71	89.71	113.89
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	0.15	0.20	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	169.00	169.00	169.00
รวมหนี้สิน	**266.08**	**275.72**	**284.71**
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนที่ชำระแล้ว	90.00	90.00	90.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(87.61)	(97.22)	(105.43)

หน่วย : ล้านบาท	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (งบภายใน)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2.39	(7.22)	(15.43)
รวมส่วนของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	268.48	268.50	269.28
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	0.01	0.02	2.22
ค่าใช้จ่ายรวม	(7.65)	(9.63)	(10.43)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(7.64)	(9.61)	(8.21)

ทั้งนี้ BQD จะทำการชำระคืนหนี้สินทั้งหมดที่มีอยู่ ณ วันโอนกิจการทั้งหมดให้แก่ BSA

โดยมีรายละเอียดที่ตั้งโดยสังเขปตามรูปด้านล่าง ดังนี้



5. ประเภทและขนาดของรายการ

5.1 รายการเกี่ยวโยงกัน

การเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ EBT) รวมถึงการเข้าซื้อที่ดินครั้งนี้ ถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและสินทรัพย์ทั้งสิ้นไม่เกิน 679,868,000 บาท โดยคำนวณขนาดรายการโดยใช้งบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีอนุญาตแล้ว คิดเป็นร้อยละ 105.54 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

รายการที่ 1: รายการเกี่ยวโยงกันจากการได้มาซึ่งที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2051

<u>รายการเกี่ยวโยงกัน คำนวณ NTA ของขนาดรายการ (งบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต)</u>

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	3,888.50
(ลบ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(30.22)
(ลบ) หนี้สินรวม	(2,956.13)

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
(ลบ) ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(257.95)
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	644.20
มูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการ	9.58
ขนาดของรายการ	ร้อยละ 1.49
มูลค่ารายการที่เกี่ยวโยงกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลัง	-
ขนาดของรายการรวมรายการที่เกี่ยวโยงกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลัง	ร้อยละ 1.49

รายการที่ 2: รายการเกี่ยวโยงกันจากการได้มาซึ่งที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2052

รายการเกี่ยวโยงกัน คำนวณ NTA ของขนาดรายการ (งบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต)

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	3,888.50
(ลบ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(30.22)
(ลบ) หนี้สินรวม	(2,956.13)
(ลบ) ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(257.95)
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	644.20
มูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการ	9.49
ขนาดของรายการ	ร้อยละ 1.47
มูลค่ารายการที่เกี่ยวโยงกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลัง	-
ขนาดของรายการรวมรายการที่เกี่ยวโยงกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลัง	ร้อยละ 1.47

รายการที่ 3: รายการเกี่ยวโยงกันจากการได้มาซึ่งที่ดินโฉนดเลขที่ 2053 จากการเข้าทำธุรกรรม EBT

รายการเกี่ยวโยงกัน คำนวณ NTA ของขนาดรายการ (งบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต)

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	3,888.50
(ลบ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(30.22)
(ลบ) หนี้สินรวม	(2,956.13)
(ลบ) ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(257.95)
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	644.20
มูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการ	660.80
ขนาดของรายการ	ร้อยละ 102.58
มูลค่ารายการที่เกี่ยวโยงกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลัง	-
ขนาดของรายการรวมรายการที่เกี่ยวโยงกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลัง	ร้อยละ 102.58

ดังนั้น เมื่อคำนวณรวมขนาดรายการ 3 รายการข้างต้น ที่คำนวณได้สูงสุดตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวโยงกันคิดเป็นร้อยละ 105.54 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมฉบับ

ตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนกับนายปรับชะรัน ซิงห์ ทักราล และนางรัศมี ทักราล จึงมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 105.54 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่มูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

5.2 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ขนาดรายการและการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด และการได้มาซึ่งที่ดินถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ

เกณฑ์การคำนวณ	บริษัทฯ	BQD (งบภายใน)
ข้อมูลทางการเงิน	งบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) [1]	644.20 ล้านบาท	(15.43) ล้านบาท
สินทรัพย์รวม	3,888.50 ล้านบาท	269.28 ล้านบาท
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ [2]	32.16 ล้านบาท	(8.21) ล้านบาท

หมายเหตุ :

[1] สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิคำนวณโดยใช้สินทรัพย์รวม หักด้วยสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน หนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

[2] กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คำนวณย้อนหลัง 12 เดือน

รายการที่ 1: รายการได้มาซึ่งที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2051

การคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	วิธีการคำนวณ	แทนค่า	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตันสุทธิ	(NTA x เงินลงทุนในบริษัท x สัดส่วนที่ได้มา) x 100 NTA ของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการเข้าซื้อที่ดินโดยตรง	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	(กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท x สัดส่วนที่ได้มา) x 100 กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการเข้าซื้อที่ดินโดยตรง	N/A

เกณฑ์การคำนวณ	วิธีการคำนวณ	แทนค่า	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งที่ตอบแทน	มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ x 100 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	9.58 ล้านบาท x 100 3,888.50 ล้านบาท	0.25
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระสินทรัพย์	จำนวนหุ้นทุนที่บริษัทฯ ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100 จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ	ไม่มีการออกหุ้นใหม่	N/A

รายการที่ 2: รายการได้มาซึ่งที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2052

การคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	วิธีการคำนวณ	แทนค่า	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตันสุทธิ	(NTA x เงินลงทุนในบริษัท x สัดส่วนที่ได้มา) x 100 NTA ของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการเข้าซื้อที่ดินโดยตรง	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	(กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท x สัดส่วนที่ได้มา) x 100 กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการเข้าซื้อที่ดินโดยตรง	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งที่ตอบแทน	มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ x 100 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	9.49 ล้านบาท x 100 3,888.50 ล้านบาท	0.24
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระสินทรัพย์	จำนวนหุ้นทุนที่บริษัทฯ ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100 จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ	ไม่มีการออกหุ้นใหม่	N/A

รายการที่ 3: รายการได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของ BQD จากการเข้าทำธุรกรรม EBT

การคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	วิธีการคำนวณ	แทนค่า	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตันสุทธิ	(NTA x เงินลงทุนใน BQD x สัดส่วนที่ได้มา) x 100 NTA ของบริษัทฯ	-15.43 ล้านบาท x 100 x 100 644.20 ล้านบาท	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	(กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของ BQD x สัดส่วนที่ได้มา) x 100 กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ	-8.21 ล้านบาท x 100 x 100 32.16 ล้านบาท	N/A

เกณฑ์การคำนวณ	วิธีการคำนวณ	แทนค่า	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งที่ตอบแทน	มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ x 100 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	660.80 ล้านบาท x 100 3,888.50 ล้านบาท	16.99
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระสินทรัพย์	จำนวนหุ้นทุนที่บริษัทฯ ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100 จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ	ไม่มีการออกหุ้นใหม่	N/A

ทั้งนี้ เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าทำธุรกรรมทั้ง 3 รายการจะคิดเป็นร้อยละ 17.48 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งที่ตอบแทน โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 15.00 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และต้องจัดส่งหนังสือแจ้งแก่ผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์

6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และวิธีชำระเงิน

รายการที่ 1

มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนของที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2051 เท่ากับ 9,576,000 บาท โดย BSA จะชำระสิ่งตอบแทนด้วยเงินสดทั้งจำนวน ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสิ้น

รายการที่ 2

มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนของที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เท่ากับ 9,492,000 บาท โดย BSA จะชำระสิ่งตอบแทนด้วยเงินสดทั้งจำนวน ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสิ้น

รายการที่ 3

BSA จะรับโอนกิจการทั้งหมดของ BQD ภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด โดยมีมูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ไม่เกิน 660,800,000บาท ซึ่งมีเงินมัดจำ จำนวน 10,000,000 บาท เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรม EBT โดย BSA จะชำระสิ่งตอบแทนด้วยเงินสดทั้งจำนวน ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสิ้น

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

รายการที่ 1 และรายการที่ 2

การกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนจะเป็นการเจรจาระหว่างคู่สัญญา โดยพิจารณาจากมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินตามราคาตลาด ซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระ ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งมีราคาประเมินทรัพย์สินสำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 2051 9,576,000 บาท (ตารางวาละ 420,000 บาท) และโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เท่ากับ 9,492,000 บาท (ตารางวาละ 420,000 บาท) ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และ

สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการเข้าทำรายการในครั้งนี้

<u>รายการที่</u> <u>3</u>

การกำหนดราคามูลค่าของสิ่งตอบแทนจะเป็นการเจรจาต่อรองระหว่างคู่สัญญา โดยพิจารณาจากมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินตามราคาตลาดซึ่งเป็นการพิจารณาจากการหาค่าเฉลี่ยของราคาประเมินด้วยกัน 4 มูลค่า ได้แก่ มูลค่าที่ดินเมื่อพิจารณาในลักษณะแยกแปลง มูลค่าที่ดินเมื่อพิจารณาในลักษณะรวมแปลง โดยพิจารณาราคาจากผู้ประเมิน ซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระ ได้แก่บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งจะมีราคาประเมินทรัพย์สินสำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 2053 เฉลี่ยเท่ากับ 690,800,000 บาท (ตารางวาละ 2,000,000 บาท) ทั้งนี้ ราคาที่ตกลงกันสำหรับการเข้าทำรายการจำนวนไม่เกิน 660,800,000 บาท ต่ำกว่าราคาประเมินข้างต้น

เมื่อพิจารณามูลค่าการเข้าทำรายการการได้มาซึ่งที่ดินเปล่าทั้ง 3 แปลงรวมกัน (โฉนดที่ดินเลขที่ 2051 2052 และ 2053) มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการจะกำหนดให้ไม่เกินกว่ามูลค่าตามราคาประเมินสินทรัพย์ของทั้ง 3 รายการรวมกัน ซึ่งมีมูลค่าจำนวนไม่เกิน 679,868,000 บาท

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

- การเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้เป็นการเพิ่มศักยภาพของบริษัทฯ สำหรับการพัฒนาโครงการโรงแรมแห่งใหม่ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการแสดงถึงศักยภาพของบริษัทฯ ในการเข้าเป็นพันธมิตรกับแบรนด์โรงแรมนานาชาติ
- การเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้เป็นที่ดินที่อยู่ใจกลางเมือง ซึ่งบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าที่ดินดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต ซึ่งสะท้อนให้เห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินเปล่า หลังจากการรวมแปลงเข้ากับที่ดินที่อยู่ติดกันซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของทางบริษัทฯ
- การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะสามารถเพิ่มความสามารถในการรับรู้รายได้ประจำ (Recurring Income) และเพิ่มประสิทธิภาพของกระแสเงินสดจากการประกอบกิจการ (Operating Cash Flow) ของบริษัทฯ ได้ เนื่องจากรูปแบบการประกอบธุรกิจในปัจจุบันของบริษัทฯ คือ Build-Operate-Sell (BOS) ซึ่งรายได้และเงินสดก้อนใหญ่ที่บริษัทฯ จะได้รับต่อเมื่อบริษัทฯ มีการขายสินทรัพย์ออกไป

9. เงื่อนไขบังคับก่อนในการเข้าทำธุรกรรม

<u>รายการที่</u> <u>1</u>

(1) บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก ASIA (รายการที่ 1) จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(2) BSA ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก ASIA (รายการที่ 1) จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BSA

(3) ASIA ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายให้ขายที่ดินให้กับ BSA

(4) BSA ได้รับแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการซื้อที่ดิน ซึ่งมีเงื่อนไขที่เป็นที่พึงพอใจแก่ BSA

<u>รายการที่ 2</u>

(1) บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก AG (รายการที่ 2) จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(2) BSA ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก AG (รายการที่ 2) จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BSA

(3) AG ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายให้ขายที่ดินให้กับ BSA

(4) BSA ได้รับแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการซื้อที่ดิน ซึ่งมีเงื่อนไขที่เป็นที่พึงพอใจแก่ BSA

<u>รายการที่ 3</u>

(1) บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม EBT (รายการที่ 3) จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(2) BSA ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม EBT จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BSA

(3) BQD ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BQD ให้เข้าทำธุรกรรม EBT กับ BSA

(4) BQD ได้เตรียมการเพื่อชำระหนี้สินค้างชำระทั้งหมดและปลดเปลื้องภาระผูกพันที่มีอยู่ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกิจการแล้ว BSA

(5) BSA ได้รับแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการรับโอนกิจการ ซึ่งมีเงื่อนไขเป็นที่พึงพอใจแก่ BSA

(6) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในแง่ลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ทรัพย์สิน ฐานะทางการเงินของ BQD

10. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ มีแผนใช้แหล่งเงินทุนหลักสำหรับการเข้าทำธุรกรรมนี้จากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและจัดหาเงินทุนส่วนที่เหลือจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ทั้งนี้ แผนการใช้เงินสำหรับการเข้าทำรายการจะขึ้นอยู่กับสถานะเงินสด สภาพคล่องของบริษัทฯ และกระแสเงินสดของบริษัทฯ ณ วันที่บริษัทฯ เข้าทำรายการ

11. บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน/ลักษณะส่วนได้เสีย

กรรมการของบริษัทฯ ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย คือ นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล และนายมันโมฮันชิงห์ ทักราลไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาอนุมัติวาระที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันในครั้งนี้

12. **ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน**

จากมติการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการกระทำที่สมเหตุสมผล เป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมถึงจะเอื้อประโยชน์ต่อบริษัทฯ โดยช่วยขยายความสามารถในการดำเนินธุรกิจและสร้างรายได้และกำไรให้บริษัทฯ เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2568 ได้พิจารณาถึงโอกาสที่บริษัทฯ อาจจะมีภาระภาษีเพิ่มเติมในอนาคตจากการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด จึงได้มีการเจรจาต่อรองปรับลดมูลค่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเพิ่มเติม โดยราคาที่ซื้อขายกันเป็นราคาที่เทียบเคียงได้กับราคาตลาดในปัจจุบันและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวม

13. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

- ไม่มี -

2. **ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น**

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ระบุไว้สารสนเทศฉบับนี้ และในเอกสารอื่นที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ตรวจสอบข้อมูลที่เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วยความระมัดระวัง และรับรองว่าข้อมูลที่ระบุไว้ในสารสนเทศฉบับนี้ และในเอกสารอื่นที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถูกต้องครบถ้วน ไม่มีข้อความอันเป็นเท็จ ไม่มีการละเว้นข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งจำเป็นต้องมีหรือ ระบุไว้ตลอดจนไม่มีข้อความที่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

3. **คุณสมบัติของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำธุรกรรมของบริษัทฯ**

3.1 ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน (“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน”) ซึ่งผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) เพื่อประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินยินยอมให้เผยแพร่รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินโดยรางานของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568

3.2 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งได้แก่ บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) เพื่อแสดงและจัดทำความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง ความเห็นเกี่ยวกับการให้ลงมติของผู้ถือหุ้น และเหตุผลประกอบเกี่ยวกับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยินยอมให้เผยแพร่รายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568)

4. **หนี้สินทั้งหมดของบริษัทฯ ในปัจจุบัน และหนี้สินที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นในอนาคต**

4.1 ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้วและยังมิได้ออกจำหน่าย

-ไม่มี-

4.2 ยอดรวมหนี้สินที่มีดอกเบี้ยของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มียอดหนี้สินที่มีดอกเบี้ยจำนวน 2,045.00 ล้านบาท ประกอบไปด้วย เงินเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,794.90 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นจำนวน 250.10 ล้านบาท

4.3 ยอดรวมของเงินกู้ที่มีภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกันของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มียอดรวมเงินกู้ที่มีภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกันของบริษัทฯ จำนวน 1,750.37 ล้านบาท

4.4 ยอดรวมหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกันของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มียอดหนี้สินประเภทอื่นนอกจากที่ระบุในข้อ 4.1 จำนวนเงินรวม 911.10 ล้านบาท (รวมรายการอื่น ๆ ตามงบการเงินรวม) โดยรายการหลักประกอบไปด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินหมุนเวียนอื่น และดอกเบี้ยค้างจ่าย

4.5 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายหน้า ดังนี้

ประเภท	จำนวน
ภาระผูกพันประเภทรายจ่ายฝ่ายทุน	868.08 ล้านบาท
ภาระผูกพันประเภทการค้ำประกัน	0.92 ล้านบาท
ภาระผูกพันอื่น ๆ	16.15 ล้านบาท
รวม	885.15 **ล้านบาท**

5. ข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ

5.1 ข้อมูลลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

5.1.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

1) <u>การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ “ธุรกิจสร้าง-ดำเนินงาน-ขาย” (Build-Operate-Sell หรือ BOS)</u>

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจหลัก ได้แก่ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ “สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย” (Build-Operate-Sell หรือ BOS) ซึ่งเป็นการสร้างโอกาสการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่ให้แก่ผู้ร่วมลงทุน ไม่ว่าจะเป็นโครงการประเภทโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เช่น ศูนย์การค้าหรือไลฟ์สไตล์มอลล์ และอาคารสำนักงานให้เช่า ในทำเลที่มีศักยภาพทั่วประเทศ อาทิ กรุงเทพฯ ชั้นในย่านสุขุมวิทตอนต้น และเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญ เช่น พัทยา ภูเก็ต และเชียงใหม่ เป็นต้น โดยมุ่งเน้นการลงทุนในประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในที่ดินนั้น ๆ เพื่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดและสามารถสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง

ผู้ร่วมลงทุนกับบริษัทฯ ได้แก่ กลุ่มสถาบัน นักลงทุนรายใหญ่ กลุ่มบริษัทของครอบครัวที่มีเงินลงทุนและต้องการร่วมลงทุน ภายใต้เงื่อนไขทางการค้า การเจรจา การดำเนินการทางกฎหมายและการปฏิบัติต่อสิ่งแวดล้อมที่ดีที่สุด โดยร่วมลงทุนกับบริษัทฯ ตั้งแต่เริ่มพัฒนาโครงการ และ/หรือ ในโครงการที่มีอยู่เดิม และพัฒนาอย่างต่อเนื่องไปสู่ขั้นตอนสุดท้ายเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ จนพร้อมให้บริการและมีกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง

เมื่อพัฒนาโครงการเสร็จแล้วบริษัทฯ จะจำหน่ายโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อโครงการที่ต้องการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ไม่สามารถพัฒนาโครงการด้วยตนเอง และ/หรือ ไม่ต้องการรับความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการ และบริษัทฯ จะนำเงินกำไรจากการขายโครงการมาต่อยอดโดยลงทุนและพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างผลตอบแทนจากการขายในระดับที่กำหนดไว้หรือสูงกว่า และจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จะเป็นผู้ให้บริการโดยเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการริเริ่มโครงการ (Origination) การพัฒนาโครงการ (Development) การบริหารจัดการโครงการ (Asset Management) และ การขายโครงการ (Exit) เพื่อให้แต่ละโครงการเกิดมูลค่าสูงสุด และบริษัทฯ จะได้รับรายได้จากค่าบริการในแต่ละขั้นตอนตามที่ตกลงกับผู้ร่วมลงทุนจนจบโครงการ

2) **ธุรกิจบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์**

จากการที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ “สร้าง-ดำเนินงาน-ขาย” (Build-Operate-Sell หรือ BOS) เพื่อสร้างทางเลือกในการลงทุน ทำให้ต้องมีการวางแผนการดำเนินงานและบุคลากร ตั้งแต่ขั้นตอนก่อนการพัฒนาโครงการไปจนถึงการขายโครงการ ซึ่งบริษัทฯ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากผู้ร่วมลงทุนและบริษัทที่ดำเนินโครงการในแต่ละช่วงขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1. ค่าธรรมเนียมแรกเข้า (Origination Fee) คือ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากนักลงทุน

2. ค่าธรรมเนียมพัฒนาโครงการและค่าบริการจัดการ (Development Management Fee) คือ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากโครงการโดยตรงสำหรับการให้บริการด้านการบริหารจัดการในช่วงการก่อสร้าง ซึ่งจะเรียกเก็บเป็นรายเดือน และมีอัตราขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น ขนาด ตำแหน่ง และปัจจัยอื่น ๆ ของโครงการ โดยจะเรียกเก็บตามระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง

3. ค่าธรรมเนียมการบริหารสินทรัพย์ (Asset Management Fee) คือ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากโครงการสำหรับการบริหารสินทรัพย์ หรือดำเนินธุรกิจของโครงการเป็นรายเดือน มีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 3 ต่อปี โดยค่าธรรมเนียมนี้จะถูกยกเลิกเมื่อมีการขายโครงการให้แก่ผู้ซื้อ ยกเว้นกรณีที่ผู้ซื้อต้องการให้ บริษัทฯ เป็นผู้บริหารสินทรัพย์ต่อหลังจากการซื้อขายโครงการ ซึ่งจะเรียกเก็บเป็นรายเดือน

4. ค่าธรรมเนียมการขายโครงการ (Exit Fee) คือ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากนักลงทุน สำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการเจรจาและดำเนินการซื้อขายโครงการ

5. ค่ายกเลิกสัญญาการบริหารสินทรัพย์ (Termination Fee) คือ ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บเมื่อมีการยกเลิกสัญญาบริหารสินทรัพย์

3) **ธุรกิจอื่น ๆ**

3.1) **ธุรกิจสมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ**

นอกเหนือจากธุรกิจหลักแล้ว บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์ในการบริหารจัดการและกระจายความเสี่ยง (Diversification) โดยการร่วมลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ ได้แก่ การปลูก วิจัย และพัฒนาผลิตภัณฑ์จาก

สมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ รวมถึงการเปิดสาขาจำหน่ายผลิตภัณฑ์สมุนไพรไทยเพื่อสุขภาพ ซึ่งเรียกได้ว่าเป็นธุรกิจตั้งแต่ต้นน้ำจนถึงปลายน้ำ โดยบริษัท บีสโปค ไลฟ์ ไซเอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัทฯ (“**กลุ่มบีสโปค**”) ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ (MOU) กับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา (“RMUTL”) ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 เพื่อร่วมมือวิจัยและพัฒนา และสนับสนุนด้านการเพาะปลูกสมุนไพรไทย

3.2) ธุรกิจโลจิสติกส์

ธุรกิจโลจิสติกส์ (GO Storage) เป็นธุรกิจเพื่อตอบโจทย์ความต้องการพื้นที่เก็บของสำหรับผู้ที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ ซึ่งหลังจากที่ได้วางแผนการตลาดโดยมุ่งเน้นช่องทางออนไลน์ GO Storage ได้เปิดดำเนินการเมื่อเดือนกันยายน 2565 ที่โครงการชัมเมอร์พ้อยท์ ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ติดกับสถานีรถไฟฟ้าพระโขนง โดยให้บริการพื้นที่เก็บของหลากหลายรูปแบบ ได้แก่ บริการห้องเก็บของส่วนตัวให้เช่า (พื้นที่รวม 311.7 ตารางเมตร) และบริการห้องเก็บไวน์ส่วนตัว (พื้นที่รวม 42.1 ตารางเมตร) บริการรับฝากของเพื่อมาเก็บที่โกดัง และสามารถติดต่อรับของคืนได้ทุกเมื่อ โดยห้องเก็บของส่วนตัวให้เช่าและบริการห้องเก็บไวน์ส่วนตัวจะมีการควบคุมอุณหภูมิและค่าความชื้นสัมพัทธ์ให้คงที่เพื่อให้ลูกค้าของ GO Storage มั่นใจว่าสินค้าที่นำมาฝาก จะไม่เกิดความเสียหายจากอุณหภูมิหรือความชื้นที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง นอกจากนี้ พื้นที่เก็บของยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกรองรับการใช้งาน อาทิ สัญญาณ Wi-Fi ปลั๊กไฟ และอุปกรณ์เก็บของต่าง ๆ ในด้านของความปลอดภัย GO Storage มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยและกล้องรักษาความปลอดภัยทำงานตลอด 24 ชั่วโมง และได้ทำการติดตั้งระบบ PTI Security System ซึ่งเป็นที่ยอมรับในระดับสากล ในการควบคุมสิทธิ์ในการเข้าออกพื้นที่ ตัวระบบจะทำการแจ้งเตือนเมื่อมีการเปิดห้องเก็บของ และส่งสัญญาณเตือนภัยในกรณีที่มีการโจรกรรมเกิดขึ้น

GO Storage เป็นผู้ให้บริการห้องเก็บของขนาดเล็กที่มีความโดดเด่นและแตกต่างจากโกดังหรือห้องเก็บของทั่วไป เนื่องจาก GO Storage มีห้องเก็บของให้เลือกหลากหลายขนาด ไม่มีการเรียกชำระเงินมัดจำ มีประกันความเสียหายที่ยืดหยุ่น ประกอบกับสถานที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองติดกับสถานีรถไฟฟ้าพระโขนง และเป็นบริเวณที่อยู่อาศัย จึงมีความได้เปรียบทั้งการเดินทางที่สะดวกและสถานที่ตั้งที่สามารถลดค่าขนส่งในการกระจายสินค้าในตัวเมือง ทำให้เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มองหาบริการห้องเก็บของในระยะสั้นหรือขนาดเล็ก อาทิ กลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาพักอาศัยในระยะสั้น กลุ่มผู้ที่กำลังก่อสร้างหรือย้ายที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ กลุ่มนักสะสมของมีค่า กลุ่มคนรักไวน์ หรือ กลุ่มผู้ประกอบกิจการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ซึ่งมองหาสถานที่ในการกระจายสินค้าภายในกรุงเทพฯ

3.3) ธุรกิจด้านอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทในเครือเพื่อขยายธุรกิจด้านอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage หรือ F&B) โดยเปิดตัวร้าน **Patiala Peg Bar & Grill Bangkok** ในปี 2567 เพื่อให้บริการอาหารอินเดียเหนือในบรรยากาศที่มีสไตล์ ตั้งอยู่ภายในโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 การดำเนินการนี้เป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ในการเพิ่มความหลากหลายของรายได้ในกลุ่มธุรกิจ พร้อมสร้างจุดเด่นด้านบริการอาหารและเครื่องดื่มในทำเลใจกลางกรุงเทพฯ

5.1.2 แนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจหลักตามเดิม โดยบริษัทฯ มีแผนการที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ “ธุรกิจสร้าง-ดำเนินงาน-ขาย” ที่มุ่งเน้นการลงทุนในประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในที่ดินนั้น ๆ เพื่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดและสามารถสร้างกระแสเงินสดได้อย่างต่อเนื่อง การทำธุรกิจการทำธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และธุรกิจโรงแรมที่การลงทุนทั้งหมดเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่ดีเยี่ยม โดยมุ่งเน้นทำเลใจกลางพื้นที่เศรษฐกิจย่านสุขุมวิทและใกล้สถานีรถไฟฟ้า ธุรกิจศูนย์การค้า ธุรกิจสำนักงานให้เช่า รวมถึงธุรกิจอื่น ๆ อาทิ ธุรกิจสมุนไพรเพื่อสุขภาพ ธุรกิจโลจิสติกส์ และธุรกิจด้านอาหารและเครื่องดื่ม

5.2 ตารางสรุปงบการเงิน พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทฯ

5.2.1 ตารางสรุปงบการเงินสำหรับปี 2565 – 2567

1) งบฐานะการเงิน

รายการ	งบตรวจสอบ					
	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	ล้านบาท	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	ล้านบาท	ร้อยละของสินทรัพย์รวม
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	556.6	14.4%	68.7	1.8%	215.1	5.5%
ลูกหนี้การค้า	18.4	0.5%	19.1	0.5%	36.4	0.9%
ลูกหนี้อื่น	46.5	1.2%	43.7	1.1%	92.1	2.4%
สินค้าคงเหลือ	1.0	0.0%	1.2	0.0%	2.2	0.1%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	24.7	0.7%	32.3	0.9%	31.9	0.8%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**647.2**	**16.8%**	**165.0**	**4.3%**	**377.7**	**9.7%**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	3.5	0.1%	3.5	0.1%	3.5	0.1%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	51.2	1.3%	70.3	1.8%	100.1	2.6%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12.8	0.3%	8.8	0.2%	57.6	1.5%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50.6	1.3%	52.9	1.4%	52.9	1.4%
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8.1	0.2%	18.1	0.5%	21.5	0.6%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	382.4	9.9%	444.0	11.5%	327.2	8.4%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,590.3	67.0%	3,020.3	78.4%	2,741.6	70.5%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	20.0	0.5%	12.4	0.3%	155.8	4.0%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.8	0.2%	5.3	0.1%	6.1	0.2%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	14.0	0.4%	17.9	0.5%	24.1	0.6%
เงินมัดจำที่ดิน	46.5	1.2%	5.0	0.1%	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	31.7	0.8%	27.5	0.8%	20.4	0.4%

รายการ	งบตรวจสอบ					
	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	ล้านบาท	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	ล้านบาท	ร้อยละของสินทรัพย์รวม
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,216.9	83.2%	3,686.0	95.7%	3,510.8	90.3%
รวมสินทรัพย์	3,864.1	100.0%	3,851.0	100.0%	3,888.5	100.0%
หนี้สิน						
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	28.4	0.7%	38.1	1.0%	35.7	0.9%
เจ้าหนี้การค้า	7.8	0.2%	12.1	0.3%	8.1	0.2%
เงินปันผลค้างจ่าย	59.0	1.5%	-	-	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน*	1,867.5	48.3%	2,070.8	53.8%	1,794.9	46.2%
เงินกู้ยืมจากกิจการอื่น	556.3	14.4%	376.6	9.8%	250.1	6.5%
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่สถาบันการเงิน	132.6	3.4%	176.6	4.6%	156.2	4.0%
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการอื่น	157.0	4.1%	60.1	1.6%	63.6	1.6%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	191.5	5.0%	186.4	4.9%	278.7	7.1%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	115.5	3.0%	135.6	3.5%	135.2	3.5%
ภาระผูกพันในผลขาดทุนในการร่วมค้า	5.7	0.2%	3.4	0.1%	3.0	0.1%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	2.3	0.1%	1.7	0.0%	2.2	0.1%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	236.8	6.1%	130.1	3.3%	179.9	4.5%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	23.0	0.6%	26.9	0.7%	33.6	0.9%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	16.3	0.4%	25.0	0.6%	14.9	0.5%
รวมหนี้สิน	3,399.7	88.0%	3,243.4	84.2%	2,956.1	76.1%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	569.1	14.7%	570.3	14.8%	572.1	14.7%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	346.5	9.0%	346.9	9.0%	347.0	8.9%
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	228.7	5.9%	228.7	5.9%	202.9	5.2%
ผลต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(86.1)	(2.2%)	(86.1)	(2.2%)	(86.1)	(2.2%)
ส่วนเกินจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	4.6	0.1%	4.6	0.1%	4.5	0.1%
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	6.3	0.2%	9.7	0.3%	12.1	0.3%
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(764.9)	(19.8%)	(962.3)	(25.0%)	(852.0)	(21.9%)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	442.1	11.4%	487.6	12.7%	473.9	12.2%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	746.3	19.3%	599.4	15.6%	674.4	17.3%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(281.9)	(7.3%)	8.2	0.2%	258.0	6.6%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	464.4	12.0%	607.6	15.8%	932.4	23.9%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,864.1	100.0%	3,851.0	100.0%	3,888.5	100.0%

หมายเหตุ **รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งที่ถึงและไม่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี*

2) **งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น**

รายการ	งบตรวจสอบ					
	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
รายได้						
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	215.8	39.0%	363.4	87.7%	438.8	66.1%
รายได้ค่าบริหารจัดการ	26.7	4.8%	28.0	6.8%	30.3	4.6%
รายได้จากการให้บริการเช่าพื้นที่เก็บของ	0.1	0.0%	2.4	0.6%	3.3	0.5%
รายได้จากการสิ้นสุดสัญญาและยกเลิกสัญญาบริการ	0.4	0.1%	-	-	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	295.1	53.3%	-	-	159.8	24.1%
กำไรจากการปรับปรุงรายการภายหลังการขายเงินลงทุน	-	-	5.0	1.2%	-	-
รายได้ทางการเงิน	3.6	0.6%	5.7	1.4%	6.0	0.9%
รายได้อื่น	11.9	2.2%	9.8	2.3%	25.3	3.8%
รวมรายได้	**553.6**	**100.0%**	**414.3**	**100.0%**	**663.5**	**100.0%**
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	82.9	15.0%	120.6	29.1%	131.2	19.8%
ต้นทุนการให้บริการ	11.8	2.1%	17.4	4.2%	12.0	1.8%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	66.2	12.0%	71.7	17.3%	70.5	10.6%
ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย	24.9	4.5%	43.8	10.6%	38.2	5.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	218.7	39.5%	241.2	58.2%	235.6	35.5%
ต้นทุนทางการเงิน	140.9	25.4%	178.0	43.0%	147.5	22.2%
รวมค่าใช้จ่าย	**545.4**	**98.5%**	**672.7**	**162.4%**	**635.0**	**95.7%**
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน	1.7	0.3%	0.2	0.0%	(7.8)	(1.2%)
ส่วนแบ่งผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(20.0)	(3.6%)	(22.1)	(5.3%)	(9.3)	(1.4%)
ส่วนแบ่งผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(17.9)	(3.3%)	(11.7)	(2.8%)	(4.4)	(0.7%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**(28.0)**	**(5.1%)**	**(292.0)**	**(70.5%)**	**7.0**	**1.0%**
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(23.4)	(4.2%)	(6.9)	(1.7%)	(5.8)	(0.9%)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	**(51.4)**	**(9.3%)**	**(298.9)**	**(72.2%)**	**1.2**	**0.1%**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						

รายการ	งบตรวจสอบ					
	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในบริษัทย่อย	-	-	61.3	14.8%	-	-
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	6.1	1.1%	0.6	0.2%	(2.2)	(0.3%)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	0.4	0.1%	17.3	4.2%	(0.2)	0.0%
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(1.3)	(0.2%)	(15.8)	(3.8%)	0.5	0.1%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	5.2	1.0%	63.4	15.4%	(1.9)	(0.2%)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**(46.2)**	**(8.3%)**	**(235.5)**	**(56.8%)**	**(0.7)**	**(0.1%)**
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(50.1)	(9.0%)	(194.0)	(46.8%)	32.2	4.8%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1.3)	(0.3%)	(104.9)	(25.3%)	(31.0)	(4.7%)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	**(51.4)**	**(9.3%)**	**(298.9)**	**(72.1%)**	**1.2**	**0.1%**
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4.5	0.8%	45.5	11.0%	(2.3)	(0.3%)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	0.7	0.2%	17.9	4.3%	0.4	0.1%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	**5.2**	**1.0%**	**63.4**	**15.3%**	**(1.9)**	**(0.2%)**
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(45.6)	(8.2%)	(148.5)	(35.8%)	29.8	4.5%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(0.6)	(0.1%)	(87.0)	(21.0%)	(30.5)	(4.6%)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**(46.2)**	**(8.3%)**	**(235.5)**	**(56.8%)**	**(0.7)**	**(0.1%)**
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.09)		(0.34)		0.06	

3) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	2565	2566	2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.2	0.4	0.8
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	1.1	0.2	0.6
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.1)	(0.1)	0.3
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	18.7	21.0	17.0
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย[1]	วัน	19.2	17.2	21.2

รายการ	หน่วย	2565	2566	2567
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	173.2	198.1	128.6
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	2.1	1.8	2.8
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	28.0	21.0	21.1
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	12.8	17.1	17.1
Cash cycle	วัน	8.5	1.9	6.9
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	70.1%	47.4%	66.2%
อัตราจากการดำเนินงาน	%	24.9%	(24.0%)	22.9%
อัตรากำไรอื่น	%	2.8%	3.7%	4.7%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	(48.3%)	40.8%	98.4%
EBITDA Margin	%	39.2%	(2.0%)	36.0%
อัตรากำไรสุทธิ	%	(9.3%)	(72.1%)	0.2%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(9.7%)	(55.8%)	0.1%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น fully diluted	%	(6.3%)	(35.8%)	0.1%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(1.3%)	(7.7%)	0.0%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	0.5%	(8.0%)	2.4%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.1	0.1	0.2
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	7.3	5.3	3.2
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.1	(0.5)	1.1
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	(0.1)	(0.1)	0.7

5.2.2 **คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567**

โปรดพิจารณาคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One report) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 และบนเว็บไซต์ของบริษัท https://www.boutiquecorporation.com

5.3 ประมาณการทางการเงินในปัจจุบัน

-ไม่มี-

5.4 ปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทจดทะเบียน

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ โดยมีรายละเอียดแนบในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One report) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 และบนเว็บไซต์ของบริษัท https://www.boutiquecorporation.com

5.5 รายชื่อคณะกรรมการ ผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

5.5.1 รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการ
2. นายขจรเดช แสงสุพรรณ	กรรมการอิสระ/ รองประธานกรรมการ/ ประธานกรรมการการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล
3. ดร.จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ	กรรมการอิสระ/ กรรมการการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล/ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นายประกิด บุญยัษฐิติ	กรรมการอิสระ/ กรรมการการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล/ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5. นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล	กรรมการบริษัท/ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6. นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล	กรรมการบริษัท
7. นายอัทพาเลนดู กุ๊ปต้า	กรรมการบริษัท
8. นายริชาร์ด ปีเตอร์ เนวิลล์	กรรมการบริษัท
9. นายชูรัช รุ่งทวีวุฒิ	กรรมการบริษัท

5.5.2 รายชื่อผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการลงทุน (รักษาการ) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายทรัพยากรบุคคล
2. นายชูรัช รุ่งทวีวุฒิ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงินและบัญชี
3. นายธนวัฒน์ สุวานิช	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี)

5.5.3 รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ของบริษัทฯ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

ชื่อ – นามสกุล	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. **กลุ่มนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และครอบครัว** [1/]	**398,867,982**	**69.7091**
1. นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล	133,667,782	23.3608
2. บริษัท บี คอร์ปอเรชั่น โฮลดิ้งส์ จำกัด [2/]	129,200,000	22.5799
3. Element Capital Mauritius Ltd. [3/]	81,600,000	14.2610
4. Zenith Holding Mauritius Ltd. [4/]	34,000,000	5.9421
5. Elevhold Pte. Ltd. [5/]	20,400,000	3.5653
6. น.ส. สุรัยญา นฤหล้า	100	0.0000
7. น.ส. รัยษา ทักราล	100	0.0000
2. น.ส. ภัทธิดา จุลศักดิ์ศรีสกุล	15,373,249	2.6867
3. น.ส. นิธิมา เหรียญทวีวัฒนา	8,452,129	1.4772

ชื่อ – นามสกุล	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
4. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	6,141,109	1.0733
5. นายสันต์ปาล ศิลป์เชาวลา	6,000,000	1.0486
6. นายเอี่ยม งามดำรงค์	4,425,490	0.7734
7. น.ส. สิริพร โสภณพนิช	3,376,200	0.5900
8. น.ส. อัญญพร ภูริเกียรติ	3,017,000	0.5273
9. น.ส. ยุวดี พงษ์อัชฌา	3,000,000	0.5243
10. นายจักรกฤช ศิริกันตราภรณ์	3,000,000	0.5243
รวม	**451,653,159**	**78.9342**

หมายเหตุ:

1/ เป็นการจัดกลุ่มเพื่อประโยชน์ในการแสดงข้อมูลเท่านั้น มิใช่การจัดกลุ่มเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น (Acting in Concert) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทจ. 7/2552 แต่อย่างใด

2/ กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

3/ Element Capital Mauritius Ltd. เป็นบริษัทจดทะเบียนที่สาธารณรัฐมอริเชียส ประกอบธุรกิจด้านการเงินทั่วโลกตามที่ระบุในกฎหมาย Financial Services Act 2007 แห่งประเทศสาธารณรัฐมอริเชียส ซึ่งรวมไปถึงการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ Algorithmic Trading บนตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศอินเดีย มีรายชื่อผู้ถือหุ้นคือนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล ถือหุ้นจำนวน 100 หุ้น (หรือคิดเป็น 100% ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด)

4/ Zenith Holding Mauritius Ltd. เป็นบริษัทจดทะเบียนที่สาธารณรัฐมอริเชียส ประกอบธุรกิจด้านการเงินทั่วโลกตามที่ระบุในกฎหมาย Financial Services Act 2007 แห่งประเทศสาธารณรัฐมอริเชียส ซึ่งรวมไปถึงการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ Algorithmic Trading บนตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศอินเดีย มีรายชื่อผู้ถือหุ้นคือนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล ถือหุ้นจำนวน 100 หุ้น (หรือคิดเป็น 100% ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด)

5/ Elevhold Pte. Ltd. เป็นบริษัทจดทะเบียนที่ประเทศสิงคโปร์ ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (holding company) มีรายชื่อผู้ถือหุ้นคือนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล ถือหุ้นจำนวน 2 หุ้น (หรือคิดเป็น 100% ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด)

5.6 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความพอเพียงของเงินทุนหมุนเวียน

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่า แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในธุรกรรมของบริษัทฯ ทั้ง 3 รายการ มูลค่ารายการรวมทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 679.87 ล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าทำรายการจะมาการกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 570.00 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสด กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และวงเงินสินเชื่อเพียงพอ

7. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

ณ วันที่ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One report) นี้ บริษัทฯ ไม่ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยในคดีหรือข้อพิพาท รวมถึงกระบวนการอนุญาโตตุลาการใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อ

สินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.00 ของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 หรือกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

8. **รายการระหว่างกันสำหรับปี 2567 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป**

โปรดพิจารณารายการระหว่างกันสำหรับปี 2567 ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One report) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 และบนเว็บไซต์ของบริษัท https://www.boutiquecorporation.com

9. **สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญ**

9.1 สัญญาที่สำคัญของบริษัทฯ

9.1.1 สัญญาบริหารจัดการโรงแรม กับ บริษัท บูทิค มิด เทียร์ 2 จำกัด

- เดือนธันวาคม 2566 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาบันทึกข้อตกลงกับบริษัท โอ๊ควู้ด แมเนจเมนท์ เซอร์วิสเซส (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อยกเลิกสัญญาบริหารจัดการของโรงแรมในภูเก็ต
- ภายหลัง บริษัทฯ ได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัท บูทิค มิด เทียร์ 2 จำกัด
- โดยบริษัทฯ จะให้ความช่วยเหลือด้านการบริหารโรงแรมของบริษัทย่อยและอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าและตราสัญลักษณ์ “เจอร์นีย์ฮับ”
- สัญญาดังกล่าวมีอายุ 5 ปี นับจากวันที่เริ่มดำเนินโครงการและมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาต่อไปได้อีกเป็นเวลา 5 ปี โดยขึ้นอยู่กับข้อตกลงร่วมกันของทั้งสองฝ่าย
- บริษัทจะได้รับค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ซึ่งคิดตามอัตราร้อยละของรายได้รวมและยอดกำไรสุทธิขั้นต้นของโครงการตามที่ระบุไว้ในสัญญา

9.1.2 สัญญาบริหารจัดการโรงแรม กับ บริษัท บูทิค ป่าตอง สาย3 จำกัด

- ในเดือนธันวาคม 2566 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาบันทึกข้อตกลงกับบริษัท โอ๊ควู้ด แมเนจเมนท์ เซอร์วิสเซส (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อยกเลิกสัญญาบริหารจัดการของโรงแรมในภูเก็ต
- ภายหลังบริษัทฯ ได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัท บูทิค ป่าตอง สาย3 จำกัด
- บริษัทฯ จะให้ความช่วยเหลือด้านการบริหารโรงแรมของบริษัทย่อยและอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าและตราสัญลักษณ์ “เจอร์นีย์ฮับ”
- สัญญาดังกล่าวมีอายุ 5 ปี นับจากวันที่เริ่มดำเนินโครงการและมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาต่อไปได้อีกเป็นเวลา 5 ปี โดยขึ้นอยู่กับข้อตกลงร่วมกันของทั้งสองฝ่าย
- บริษัทฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ซึ่งคิดตามอัตราร้อยละของรายได้รวมและยอดกำไรสุทธิขั้นต้นของโครงการตามที่ระบุไว้ในสัญญา

9.1.3 **สัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัท บูทิค เจริญกรุง จำกัด**

- เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2567 บริษัทฯได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้น เพื่อขายและโอนหุ้นสามัญจำนวน 8,170,400 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วของ บริษัท บูทิค เจริญกรุง โฮลดิ้งส์ จำกัด (BCRKH) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100.00 ของบริษัท บูทิค เจริญกรุง จำกัด (BCRK) (ณ วันที่ทำรายการ BCRK ดำเนินการพัฒนาโครงการ Cove Hill Lifestyle Retail Mall ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง) ให้กับกลุ่ม Winpeak Limited (นิติบุคคลที่จดทะเบียนจัดตั้งในหมู่เกาะบริติช เวอร์จิน)
- โดยสัญญาซื้อขายหุ้นได้กำหนดการจ่ายชำระค่าหุ้นในเดือนกรกฎาคม กันยายน ธันวาคม 2567 และ มีนาคม 2568

9.1.4 **สัญญาก่อสร้างโครงการ** Cove Hill

- เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 บริษัท บูทิค เจริญกรุง จำกัด ได้เข้าทำสัญญาก่อสร้าง (Contract Agreement) เพื่อว่าจ้าง บริษัท อิตาเลียน ไทยดีเวล๊อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างหลักในโครงการ Cove Hill
- มูลค่าสัญญา 103 ล้านบาท

9.1.5 **สัญญาซื้อขายหุ้นของ** Nimman 2 Holdings Mauritius Limited

- เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567 Boutique International Holdings Ltd. (BIH) และผู้ถือหุ้นรายอื่นของ Boutique Offshore Holdings Limited (BOH) ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น เพื่อขายและโอนหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วของ BOH ซึ่งประกอบธุรกิจในการถือหุ้นในบริษัทอื่น โดย BOH เป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของ Nimman 2 Holdings Mauritius Limited (N2HM) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของบริษัท บูทิค เชียงใหม่ นิมมาน ทู จำกัด (BCMN2) ปัจจุบัน BCMN2 ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับโรงแรม (โครงการไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ) ให้กับ JS Energy Holdings Limited (นิติบุคคลที่จดทะเบียนจัดตั้งในหมู่เกาะบริติช เวอร์จิน) (“ผู้ซื้อ”)
- ตามสัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าว BIH ได้ขายและโอนหุ้นสามัญจำนวน 50,123,765 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 37 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วของ BOH ให้แก่ผู้ซื้อ
- นอกจากนี้ ตามสัญญาซื้อขายหุ้นดังกล่าว ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ BOH ได้จำหน่ายหุ้นในส่วนของตนเอง จำนวนรวม 50,123,900 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 37 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วของ BOH ให้แก่ผู้ซื้อด้วย ส่งผลให้ผู้ซื้อถือหุ้นใน BOH รวมทั้งสิ้น 100,247,665 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 74 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วของ BOH

9.1.6 **สัญญาเช่าที่ดินระยะยาวและสัญญาจำนองซอยสุขุมวิท 26**

- เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2567 บริษัท บูทิค แบงค์อก สุขุมวิท 26 - 1 จำกัด เข้าทำสัญญาเช่าสามสิบปี กับ นางจิตยาภา เกษมศรี ณ อยุธยา เพื่อเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3763 เลขที่ดิน 4192 หน้าสำรวจ 2027 ตำบลคลองตัน อำเภอคลองเตย กรุงเทพมหานคร

- เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2567 บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 26 - 1 จำกัด เข้าทำจำนองสิ่งปลูกสร้าง กับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อจำนองสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ 3763 เลขที่ดิน 4192 หน้าสำรวจ 2027 ตำบลคลองตัน อำเภอคลองเตย กรุงเทพมหานคร
- ในเดือนกันยายน 2567 บริษัทฯได้ทำสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับข้างต้นให้กับ บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 26-1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทฯ

9.1.7 **สัญญาซื้อขายที่ดินซอยสุขุมวิท 5**

- เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2566 บริษัท บูทิค แบงค็อก สุขุมวิท 5 จำกัด ได้เข้าซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 3452 และ 3454 ตำบลคลองเตยเหนือ อำเภอวัฒนา กรุงเทพมหานคร จาก นางสาวอุรุพร ธรรมมงคล มูลค่า 344.85 ล้านบาท

9.2 **สัญญาที่สำคัญอื่นระหว่างปี** 2565 – 2567

โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญที่สำคัญอื่นระหว่างปี 2565 – 2567 ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One report) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 และบนเว็บไซต์ของบริษัท https://www.boutiquecorporation.com

10. บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสียจึงไม่สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ในวาระที่ 15 เกี่ยวกับการพิจารณาและอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น[1/]	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตราการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล	133,667,782	23.3608
2. บริษัท บี คอร์ปอเรชั่น โฮลดิ้งส์ จำกัด	129,200,000	22.5799
3. Element Capital Mauritius Ltd.	81,600,000	14.2610
4. Zenith Holding Mauritius Ltd	34,000,000	5.9421
5. Elevhold Pte. Ltd.	20,400,000	3.5653
6. น.ส. สุรัยญา นฤหล้า	100	0.0000
7. น.ส. รัยษา ทักราล	100	0.0000
รวม	398,867,982	69.7091

หมายเหตุ: [1/]ข้อมูลจากการรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้น (XM) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ในวันที่ 28 เมษายน 2568 ข้อมูลของบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 15 ข้างต้น มาจากการข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568

11. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่ระบุถึงความสมเหตุสมผลและประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับการตกลงเข้าทำรายการบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ**

คณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและสอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขยายขีดความสามารถในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และสร้างแหล่งรายได้ประจำที่มั่นคงและยั่งยืนในอนาคต ทั้งนี้ ราคาซื้อขายที่ดินทั้ง 3 แปลงนั้น เป็นราคาที่เทียบเคียงได้กับราคาตลาดปัจจุบัน ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงได้พิจารณาถึงโอกาสที่บริษัทฯ อาจจะมีภาระภาษีเพิ่มเติมในอนาคตจากการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการโรงแรม ซึ่งที่ดินทั้ง 3 แปลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ พบว่ามีความเป็นไปได้ในการลงทุน และคาดว่าจะสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว

12. **ความเห็นของคณะกรรมการการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

-ไม่มี-

13. **แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ราย เป็นผู้มอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น**

ข้อมูลกรรมการตรวจสอบเพื่อประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นปรากฏตามรายชื่อกรรมการอิสระที่บริษัทฯ เสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น สิ่งที่ส่งมาด้วย 10 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2568

สิ่งที่ส่งมาด้วย 9

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และ รายการที่เกี่ยวโยงกัน

(ประกอบการพิจารณาวาระที่ 15 ของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568)

ของ

BOUTIQUE

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

<u>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u>

CapAd Capital Advantage

บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด

28 มีนาคม 2568

ที่ 45/2568

วันที่ 28 มีนาคม 2568

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้น
บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ: 1) ข้อมูลของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2) ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรม

- ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สามารถดูได้จาก www.set.or.th และ www.boutiquecorporation.com รวมทั้งในข้อ 5 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บัญชี 2 (สิ่งที่แนบมาด้วย 8) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One Report) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

อ้างถึง:
1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 ซึ่งประชุม เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568 และ ครั้งที่ 5/2568 ซึ่งประชุม เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2568
2) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 4 มีนาคม 2568 และฉบับแก้ไขลงวันที่ 17 มีนาคม 2568
3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2566
4) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2567
5) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2566 และการเงินภายในของ บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
6) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 – 2566 และงบการเงินภายใน สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
7) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
8) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/68015 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ

9) รายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) โดยบริษัท แชนด์เล่อร์ โมริ ฮะมะดะ จำกัด ("**Chandler Mori Hamada**") ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568
10) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูล และเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

Disclaimers:
1) ผลการศึกษาของบริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด ("**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**" หรือ "**CapAd**") ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ข้อมูลของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และข้อมูลที่เปิดเผยแก่สาธารณะ ในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)
2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการทำรายการในครั้งนี้
3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ
4) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและให้ความเห็น ภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (**"บริษัทฯ" หรือ "BC"**) ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติวาระที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทรัพย์ในรูปแบบที่ดินเปล่า จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 3 งาน 90.80 ตารางวา (หรือ 390.80 ตารางวา) เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการโรงแรมของบริษัทฯ ในอนาคต โดยมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 709,868,000 บาท อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2568 มีมติอนุมัติการปรับลดมูลค่าการเข้าทำรายการที่ 3 จากเดิม 690,800,000 บาทเป็นไม่เกิน 660,800,000 บาท (ลดลง 30,000,000 บาท) เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทพิจารณาถึงโอกาสที่บริษัทฯ อาจจะมีภาระภาษีเพิ่มเติมในอนาคตจากการทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดสำหรับการเข้าทำรายการที่ 3 และได้เจรจาต่อรองปรับลดมูลค่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเพิ่มเติม ส่งผลให้มูลค่ารวมของธุรกรรมทั้ง 3 รายการ ปรับลดลงจากเดิม 709,868,000 บาท เป็นไม่เกิน 679,868,000 บาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>รายการที่ 1</u> พิจารณาอนุมัติให้บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด ("**BSA**") (บริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BSA) ซื้อที่ดินเปล่าโฉนดเลขที่ 2051 เนื้อที่รวม 22.80 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในราคาซื้อขายประมาณ 9,576,000 บาท จากบริษัท เอเชียติคมาร์เก็ตติ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด ("**ASIA**" หรือ "**ผู้ขายรายที่ 1**") ซึ่งมีผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล ("**ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA**")

รายการที่ 2 พิจารณาอนุมัติให้ BSA ซื้อที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 2052 เนื้อที่รวม 22.60 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในราคาซื้อขายประมาณ 9,492,000 บาท จากบริษัท เอ. จี. นานัค จำกัด ("**AG**" หรือ "**ผู้ขายรายที่ 2**") ซึ่งมีผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล ("**ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG**")

รายการที่ 3 พิจารณาอนุมัติให้ BSA รับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer: EBT) ของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("**BQD**" หรือ "**ผู้โอน**") ซึ่งรวมถึงทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดของ BQD ณ วันรับโอนกิจการ[1] โดย BSA จะชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด จำนวน 660,800,000 บาท (ลดลงจาก 690,800,000 บาท) ให้กับ BQD ซึ่งมีผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล อนึ่ง ณ ปัจจุบัน BQD มีทรัพย์สินหลัก คือ ที่ดินเปล่า โฉนดที่ดินเลขที่ 2053 เนื้อที่รวม 3 งาน 45.40 ตารางวา (หรือ 345.40 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ("**ธุรกรรม EBT**") ทั้งนี้ ภายหลังจากการโอนกิจการทั้งหมด BQD จะเลิกบริษัทและจะชำระบัญชีภายในรอบบัญชีเดียวกับปีที่โอนกิจการ หรือไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เพื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขภายใต้ประมวลรัษฎากรเพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับการทำธุรกรรมดังกล่าว[2]

อนึ่ง ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA และธุรกรรม EBT รวมเรียกว่า "**ธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง**"

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมทั้ง 3 รายการข้างต้นถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 (**"ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน"**) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล (ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ) และ นางรัศมี ทักราล (มารดาของนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และเป็นภรรยาของนายมันโมฮันซิงห์ ทักราล ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ) โดยถือหุ้นรวมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 69.71 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ[3] โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 105.54 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นใดกับนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล (ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ) และ นางรัศมี ทักราล ที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**") แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนน

---

[1] อย่างไรก็ดี BQD มีหน้าที่ในการดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่ BSA มีเพียงเงินสด และสินทรัพย์อื่นๆ รวมถึงที่ดินเปล่า 1 แปลง และสิทธิเรียกร้องในสัญญาเช่าที่ดินกับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ จำนวน 1 ฉบับ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของ BQD จะต้องชดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใดๆ จากการเข้าทำธุรกรรม EBT

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

[3] ข้อมูล ณ วันที่ 27 มีนาคม 2568 ซึ่งมาจากข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XR) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ถือเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม (**"ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป"**) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 17.48 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่น ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ไปในคราวเดียวกันกับการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน รวมทั้งเสนอให้กรรมการตรวจสอบให้คำแนะนำต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนนำเสนอต่อประธานกรรมการ (Chairman of the BOD) ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ฝ่ายบริหารเสนอ เพื่อให้ประธานกรรมการลงนามในสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ โดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

อนึ่ง ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3 / 2568 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568 ได้มีมติให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติวาระที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว ดังนี้ *(อ้างอิงจากวาระของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (**"AGM"**))*

วาระที่ 15 พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

วาระที่ 15.1 พิจารณาและอนุมัติการเข้าซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2051 เนื้อที่รวม 22.80 ตารางวา ในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จาก บริษัท เอเชียติคมาร์เก็ตติ้ง แอนด์เทรดดิ้ง จำกัด

วาระที่ 15.2 พิจารณาและอนุมัติการเข้าซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เนื้อที่รวม 22.60 ตารางวา ในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จาก บริษัท เอ. จี. นานัค จำกัด

วาระที่ 15.3 พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด รวมถึงที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2053 เนื้อที่รวม 345.40 ตารางวา ในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ โดยวิธีรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ EBT)

ทั้งนี้ เนื่องจากเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระที่ 15.1 – 15.3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งที่ดินเปล่าของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการโรงแรมแห่งเดียวกัน ดังนั้น การพิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวในแต่ละวาระจึงถือเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน โดยหากเรื่องใดเรื่องหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะถือว่าเรื่องอื่น ๆ ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วเป็นอันยกเลิกไป และจะไม่มีการพิจารณาเรื่องที่เกี่ยวข้องในวาระอื่น ๆ อีกต่อไป

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (**"ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ"** หรือ **"CapAd"**) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ทั้งนี้ CapAd ได้ศึกษาข้อมูลในสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ เอกสารที่ได้รับ เช่น งบการเงิน ประมาณการทางการเงิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สัญญาและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป ข้อมูลที่เปิดเผยในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("**สำนักงาน ก.ล.ต.**") และข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว

ความเห็นของ CapAd ในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ตามที่ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดเตรียมให้กับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ทั้งนี้ CapAd ไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลได้ และการให้ความเห็นนี้ CapAd พิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ หรือมีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและประมาณการทางการเงินของโครงการโรงแรมของบริษัทฯ ในอนาคต และการประเมิน วิเคราะห์ และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันได้

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ CapAd ได้ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ตามที่กล่าวข้างต้น โดยพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ประกอบกับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัน โดย CapAd ได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

CapAd ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยสามารถสรุปข้อมูลและผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

คำนิยาม (Abbreviation)	
"บริษัทฯ" หรือ "BC"	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
"กลุ่มบริษัทฯ"	บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
"BSA" หรือ "ผู้ซื้อ" หรือ "ผู้รับโอน"	บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BSA
"ASIA" หรือ "ผู้ขายรายที่ 1"	บริษัท เอเซียติคมาร์เก็ตติ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด
"AG" หรือ "ผู้ขายรายที่ 2"	บริษัท เอ. จี. นานัค จำกัด
"BQD" หรือ "ผู้โอน"	บริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
"TC"	บริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด
"BSV24"	บริษัท บี สุขุมวิท ทเวนตี้โฟร์ จำกัด
"BTSV"	บริษัท บีที สุขุมวิท จำกัด
"SQ49"	บริษัท แสควร์ รูท 49 อินเวสเม้นท์ จำกัด
"ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA"	การเข้าซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2051 เนื้อที่รวม 22.80 ตารางวา ในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จาก ASIA
"ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG"	การเข้าซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เนื้อที่รวม 22.60 ตารางวา ในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จาก AG
"ธุรกรรม EBT"	การรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer: EBT) ของ BQD ซึ่งรวมถึงทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดของ BQD ณ วันรับโอนกิจการ
"ธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง"	การเข้าทำธุรกรรมทั้ง 3 รายการ ซึ่งประกอบด้วย 1) ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA 2) ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG และ 3) ธุรกรรม EBT
"กรณีเฉพาะแปลง" หรือ "กรณีประเมินเฉพาะแปลง"	การประเมินราคาที่ดินเฉพาะโฉนดเลขที่กำหนด
"กรณีรวมแปลง" หรือ "กรณีประเมินรวมแปลง"	การประเมินราคาที่ดินโฉนดเลขที่ 2050 2051 2052 และ 2053 โดยเปรียบเสมือนว่าที่ดินทั้ง 4 แปลง เป็นที่ดินผืนเดียวกัน
"ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd"	บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด
"ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1" หรือ "KnightFrank"	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
"ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2" หรือ "15 Advisory"	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
"ที่ปรึกษาทางกฎหมาย"	บริษัท แชนด์เล่อร์ โมริ ฮะมะดะ จำกัด
"สำนักงาน ก.ล.ต."	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
"ตลาดหลักทรัพย์ฯ"	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
"ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป"	ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน"	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"CPI"	ดัชนีราคาผู้บริโภค (Consumer Price Index)
"EBITDA"	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย
"NTA"	สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets)
"WACC"	อัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)
"NPV"	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)
"IRR"	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return)
"Payback Period"	ระยะเวลาการคืนทุน
"ARR"	ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน (Average Room Rate)
"RevPAR"	รายได้ต่อห้องทั้งหมด (Revenue Per Available Room)

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary) 9
ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน 18
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ 18
1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ 18
1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ 19
1.3 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง 19
1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ 23
1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา 27
1.6 มูลค่ารวมของรายการ การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของรายการ และมูลค่าสิ่งตอบแทน 31
1.7 การคำนวณขนาดรายการ 33
1.8 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ 34
1.9 เงื่อนไขในการทำรายการ 34
1.10 บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 35
1.11 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ 35
2. ข้อมูลของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("BQD") 35
3. ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรม 35
ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน 36
1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ 36
2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ 39
2.1 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ 39
2.2 ข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ 45
3. เปรียบเทียบประโยชน์และข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก 49
3.1 ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก 49
3.2 ข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก 49
4. การวิเคราะห์อื่นๆ 50
4.1 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ 50
4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet) 51
5. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน 52
ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน 56
1. การประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มา 57

2. การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ โดยการประเมินความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF).....74

ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน 86

เอกสารแนบ 1 ข้อมูลของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เอกสารแนบ 2 ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรม

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (**"บริษัทฯ" หรือ "BC"**) ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติวาระที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทรัพย์ในรูปแบบที่ดินเปล่า จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 3 งาน 90.80 ตารางวา (หรือ 390.80 ตารางวา) เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการโรงแรมของบริษัทฯ ในอนาคต โดยมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 709,868,000 บาท อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2568 มีมติอนุมัติการปรับลดมูลค่าการเข้าทำรายการที่ 3 จากเดิม 690,800,000 บาทเป็นไม่เกิน 660,800,000 บาท (ลดลง 30,000,000 บาท) เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทพิจารณาถึงโอกาสที่บริษัทฯ อาจจะมีภาระภาษีเพิ่มเติมในอนาคตจากการทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดสำหรับการเข้าทำรายการที่ 3 และได้เจรจาต่อรองปรับลดมูลค่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเพิ่มเติม ส่งผลให้มูลค่ารวมของธุรกรรมทั้ง 3 รายการ ปรับลดลงจากเดิม 709,868,000 บาท เป็นไม่เกิน 679,868,000 บาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>รายการที่ 1</u> พิจารณาอนุมัติให้บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด ("**BSA**") (บริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BSA) ซื้อที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 2051 เนื้อที่รวม 22.80 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในราคาซื้อขายประมาณ 9,576,000 บาท จากบริษัท เอเชียติคมาร์เก็ตติ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด ("**ASIA**" หรือ "**ผู้ขายรายที่ 1**") ซึ่งมีผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล ("**ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA**")

<u>รายการที่ 2</u> พิจารณาอนุมัติให้ BSA ซื้อที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 2052 เนื้อที่รวม 22.60 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในราคาซื้อขายประมาณ 9,492,000 บาท จากบริษัท เอ. จี. นานัค จำกัด ("**AG**" หรือ "**ผู้ขายรายที่ 2**") ซึ่งมีผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล ("**ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG**")

<u>รายการที่ 3</u> พิจารณาอนุมัติให้ BSA รับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer: EBT) ของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("**BQD**" หรือ "**ผู้โอน**") ซึ่งรวมถึงทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดของ BQD ณ วันรับโอนกิจการ[4]โดย BSA จะชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด จำนวน 660,800,000 บาท (ลดลงจาก 690,800,000 บาท) ให้กับ BQD ซึ่งมีผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล อนึ่ง ณ ปัจจุบัน BQD มีทรัพย์สินหลัก คือ ที่ดินเปล่า โฉนดที่ดินเลขที่ 2053 เนื้อที่รวม 3 งาน 45.40 ตารางวา (หรือ 345.40 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ("**ธุรกรรม EBT**") ทั้งนี้ ภายหลังจากการโอนกิจการทั้งหมด BQD จะเลิกบริษัทและจะชำระบัญชี

[4] อย่างไรก็ดี BQD มีหน้าที่ในการดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่ BSA มีเพียงเงินสด และสินทรัพย์อื่น ๆ รวมถึงที่ดินเปล่า 1 แปลง และสิทธิเรียกร้องในสัญญาเช่าที่ดินกับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ จำนวน 1 ฉบับ และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของ BQD จะต้องชดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใดๆ จากการเข้าทำธุรกรรม EBT

ภายในรอบบัญชีเดียวกับปีที่โอนกิจการ หรือไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เพื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขภายใต้ประมวลรัษฎากรเพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับการทำธุรกรรมดังกล่าว[5]

อนึ่ง ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA และธุรกรรม EBT รวมเรียกว่า "**ธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง**"

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมทั้ง 3 รายการข้างต้นถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 (**"ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน"**) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล (ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ซื้อหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ) และ นางรัศมี ทักราล (มารดาของนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และเป็นภรรยาของนายมันโมฮันซิงห์ ทักราล ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ) โดยถือหุ้นรวมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 69.71 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ[6] โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 105.54 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นใดกับนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล (ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ) และ นางรัศมี ทักราล ที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (**"ตลาดหลักทรัพย์ฯ"**) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ถือเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม (**"ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป"**) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 17.48 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่น ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการ

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

[6] ข้อมูล ณ วันที่ 27 มีนาคม 2568 ซึ่งมาจากข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XR) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ไปในคราวเดียวกันกับการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (**"ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ"** หรือ **"CapAd"**) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดย CapAd ได้พิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำธุรกรรมทั้ง 3 รายการพร้อมกัน (เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่โครงการเดียวกัน) ประกอบกับข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์และความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**BC**" หรือ "**บริษัทฯ**") จัดตั้งขึ้นเมื่อปี 2550 โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ("**กลุ่มบริษัทฯ**") ประกอบธุรกิจหลัก คือการสร้างโอกาสในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่ (Innovative Real Estate Solutions) ให้แก่ ผู้ร่วมลงทุน ได้แก่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง-ดำเนินงาน-ขาย (Build-Operate-Sell: BOS) ประเภทโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ส ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานให้เช่า ในพื้นที่ที่มีศักยภาพทั่วประเทศ ได้แก่ กรุงเทพมหานครชั้นในย่านสุขุมวิทตอนต้น และเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญ เช่น พัทยา ภูเก็ต และเชียงใหม่

เมื่อพิจารณาจากโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (2563 - 2567) จะเห็นได้ว่ารายได้รวมของบริษัทฯ จะมีความผันผวนตามกำไรจากการขายเงินลงทุนที่ได้รับจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง-ดำเนินงาน-ขาย โดยในปี 2564 – 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามการเติบโตของกำไรจากการขายเงินลงทุนในช่วงเวลาดังกล่าว และเมื่อกำไรจากการขายเงินลงทุนปรับตัวลดลงร้อยละ 98.3 ในปี 2566 ก็ส่งผลให้รายได้รวมของบริษัทฯ ปรับตัวลดลงไปด้วยเช่นกันที่ร้อยละ 25.2 ขณะที่ในปี 2567 เมื่อกำไรจากการขายเงินลงทุนปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,096.0 ก็ช่วยผลักดันให้รายได้รวมของบริษัทฯ เติบโตขึ้นที่ร้อยละ 60.1 จากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในมุมของกำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัทฯ ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ก็จะเห็นว่ามีความผันผวนหรือมีทิศทางการปรับตัวขึ้นหรือลงในทิศทางเดียวกับการปรับตัวของกำไรจากการขายเงินลงทุน

ดังนั้น ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะลดความเสี่ยงจากความผันผวนของผลการดำเนินงานของ BC โดยการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ประจำ (Recurring Income) ให้มากขึ้น ซึ่งผู้บริหารของบริษัทฯ พิจารณาว่าแล้วเห็นว่า บริษัทฯ มีรายได้ประจำหลักมาจากรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 ซึ่งสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 51.6 ล้านบาท 46.8 ล้านบาท 70.8 ล้านบาท 92.5 ล้านบาท และ 97.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยโรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 เปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2550 เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งเทียบเท่าได้กับโรงแรมระดับ Upper Midscale เป็นอาคาร 8 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 79 ห้อง ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 2050 เนื้อที่ 1 ไร่ 37.2 ตารางวา (หรือ 437.2 ตารางวา) โดยบริษัทฯ เล็งเห็นว่า มีที่ดินที่ตั้งอยู่ติดกับพื้นที่ดินของโรงแรมดังกล่าวอีก 3 แปลงพื้นที่รวม 390.8 ตารางวา ซึ่งเป็นของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งได้ลงนามในข้อตกลงยินยอมจำกัดขอบเขตการดำเนินธุรกิจ (Letter of Undertaking) เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2562 ซึ่งมีเงื่อนไขสำคัญที่ระบุเกี่ยวกับ การขายที่ดินว่า ผู้ให้สัญญา (หรือกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ) จะดำเนินการให้ตนเองและบุคคลตามมาตรา 258 ของตน เสนอ

ขายที่ดินที่ครอบครองให้แก่ BC ก่อนที่จะขายให้บุคคลอื่น บริษัทฯ จึงมีความสนใจที่จะซื้อที่ดินทั้ง 3 แปลง เพื่อนำมารวมกับที่ดินของบริษัทฯ ทำให้มีที่ดินผืนใหญ่ขนาด 2 ไร่ 28 ตารางวา (หรือ 828 ตารางวา) สำหรับพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ ซึ่งเป็นอาคาร 24 ชั้น จำนวน 243 ห้อง ซึ่งคาดว่าจะช่วยเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Income) ให้กับบริษัทฯ ในอนาคต เพื่อให้บริษัทฯ มีผลประกอบการที่ดีและมั่นคง ควบคู่ไปกับการลดความเสี่ยงจากความผันผวนของผลการดำเนินงานของ BC ทั้งส่วนของรายได้และกำไร อันจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาวต่อไป

อนึ่ง การที่บริษัทฯ จะต้องรื้อถอน[7]โรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 ก่อนที่จะพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ จะส่งผลให้บริษัทฯ สูญเสียรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมดังกล่าวไปเป็นเวลาประมาณ 3 ปี ก่อนที่โรงแรมระดับลักชัวรี่จะเปิดให้บริการและบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ในปี 2572 ทั้งนี้ ผู้บริหารให้ข้อมูลว่าบริษัทฯ มีโครงการใหม่ที่จะทยอยสร้างเสร็จและรับรู้รายได้ในปี 2569 – 2571 จำนวน 3 โครงการ ซึ่งจะสามารถสร้างรายได้เพื่อมาช่วยทดแทนรายได้ที่ขาดหายไปของโรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนส์ สุขุมวิท 24 ได้

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ ดังนี้

(1) **เพิ่มมูลค่าให้กับที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ ถือครองอยู่ ควบคู่ไปกับการปลดล็อคศักยภาพในการพัฒนาโครงการบนที่ดินผืนดังกล่าว ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ**
(2) **ลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจจากความผันผวนของผลการดำเนินงาน โดยการเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Income) ให้กับกลุ่มบริษัทฯ**
(3) **เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ และมีศักยภาพในเชิงธุรกิจ ซึ่งเหมาะสมต่อการพัฒนาโรงแรมระดับลักชัวรี่ เพื่อสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้กับบริษัทฯ ในระยะยาว**
(4) **เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น**
(5) **เป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ โดยการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักชัวรี่ในพอร์ตโฟลิโอของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าใหม่ที่มีกำลังซื้อระดับสูง**
(6) **มูลค่าในการเข้าทำรายการและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่มีความเหมาะสม**

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

(1) **บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้น โดยเมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 2,956.13 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 932.37 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.17 เท่า โดยภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินทั้ง 3 แปลง อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ จะปรับเพิ่มเป็น 3.78 เท่า ซึ่งถือว่าไม่สูงมากนัก เมื่อเทียบกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ในอดีต 3 ปีย้อนหลัง (2565**

[7] บริษัทฯ แจ้งว่าไม่มีต้นทุนในการรื้อถอนโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 เนื่องจากคาดว่าจะสามารถขายซากจากการรื้อถอนได้ในราคาที่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนทั้งหมด

– 2567) ซึ่งอยู่ที่ 7.32 เท่า 5.34 เท่า และ 3.17 เท่า ตามลำดับ และ เมื่อมีการกู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่บนที่ดินดังกล่าว อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็น 5.51 เท่า แต่ยังอยู่ระดับที่ใกล้เคียงกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ในปี 2566 ทั้งนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง และการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่บนที่ดินดังกล่าว BSA (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) จะดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันโดยตรง โดยมีเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) และ อัตราส่วนการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) เป็นต้น (ข้อมูลปรากฏในส่วนที่ 2 ตารางที่ 2-4 ของรายงานฉบับนี้) ซึ่งสถาบันการเงินจะพิจารณาจากงบการเงินของ BSA โดยตรง

(2) รายได้และกำไรสุทธิของบริษัทฯ อาจจะลดลง ในช่วงเวลาหนึ่ง จากการที่ต้องรื้อถอนโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 เพื่อนำที่ดินแปลงดังกล่าว มารวมเป็นที่ดินแปลงใหญ่เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่

(3) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

(3.1) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)

(3.2) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง การขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังมิได้ ดำเนินการขออนุญาตใด ๆ แต่จะเริ่มดำเนินการภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

(3.3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในกลุ่มโรงแรมระดับลักชัวรี่ในละแวกเดียวกัน และพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการ

(4) ภาระภาษีที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจากการเข้าทำธุรกรรม EBT โดยหาก BSA ขายที่ดินในราคาเดียวกับที่เข้าทำธุรกรรม EBT จะทำให้ BSA มีกำไรจากการขายที่ดินและเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรที่ได้รับในการขายที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินที่ได้มา ไปพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ ดังนั้นจึงไม่มีภาระภาษีจากการขายที่ดินที่ได้มาจากการทำธุรกรรม EBT ในอนาคต

(5) ความเสี่ยงจากการที่ถนนผ่านหน้าที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้เป็นถนนส่วนบุคคลภายใต้โฉนดเลขที่ 6962 แม้ว่าถนนซอยสุขุมวิท 24 จะถูกใช้เป็นถนนสาธารณะแล้วก็ตาม แต่ถนนซอยสุขุมวิท 24 บางส่วนซึ่งรวมถึงส่วนที่ติดกับด้านหน้าของที่ดินที่จะได้มาในครั้งนี้กลับเป็นทางส่วนบุคคลภายใต้โฉนดเลขที่ 6962 และไม่มีหลักฐานการจดทะเบียนเป็นที่ดินภาระจำยอมให้กับที่ดินที่จะได้มาในครั้งนี้ อีกทั้งไม่มีหลักฐานชัดเจนว่าถนนซอยสุขุมวิท 24 ถือเป็นถนนสาธารณะ ดังนั้นในทางกฎหมาย เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 6962 อาจมีสิทธิคัดค้านการใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางเข้าออกสาธารณะได้ อย่างไรก็ดี ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4723/2538[8] ประกอบกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1138-1139/2501[9] ที่ดินส่วนบุคคลสามารถเป็นถนนสาธารณะได้ หากที่ดินดังกล่าวถูกใช้โดยประชาชนทั่วไปมาเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปี โดยไม่มีการสงวนสิทธิ์หรือ

[8] คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4732/2538 ได้วางหลักว่า ถนนอาจกลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (domaine public) ได้ใน 2 กรณี คือ โดยการอุทิศ หรือ โดยการใช้ประโยชน์ของประชาชนทั่วไปเป็นระยะเวลาเกินกว่า 10 ปี โดยปราศจากการสงวนสิทธิ

[9] คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1138-1139/2501 ได้วางหลักว่า ทรัพย์สินอาจกลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (domaine public) ได้โดยไม่ต้องแสดงเจตนาอุทิศโดยชัดแจ้งหรือมีการจดทะเบียน โดยทรัพย์สินนั้นจะถือว่าเป็นการอุทิศโดยปริยายจากเจ้าของที่ดินเมื่อมีการใช้ประโยชน์ร่วมกันโดยประชาชนทั่วไปเป็นระยะเวลาเกินกว่า 10 ปี การกระทำใดๆ ของเจ้าของที่ดินเพื่อสงวนสิทธิในทรัพย์สินนั้นภายหลังการอุทิศโดยปริยายจะไม่มีผลทางกฎหมาย

คัดค้านจากเจ้าของที่ดิน เมื่อได้มอบที่ดินโดยปริยายแล้ว การคัดค้านหรือสงวนสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินจะไม่มีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก มีดังนี้

(1) สนับสนุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และเป็นไปตามแนวทางการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการที่ได้รับโอกาสในการเข้าถึงที่ดินของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ก่อนบุคคลอื่น ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่สำคัญ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต ในช่วงเวลาที่บริษัทฯ มีความพร้อมที่จะพัฒนาโครงการ โดยที่ไม่ต้องลงทุนซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวล่วงหน้าเป็นระยะเวลานาน รวมทั้งยังเป็นการจำกัดโอกาสในการเข้าถึงที่ดินที่มีศักยภาพของคู่แข่งขันทั้งรายเดิมและรายใหม่ที่จะเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ

การเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลงในครั้งนี้ เป็นไปตามข้อตกลงยินยอมจำกัดขอบเขตการดำเนินธุรกิจ (Letter of Undertaking) ที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO Filing & Propectus) ของบริษัทฯ จึงถือเป็นการดำเนินการตามแนวทางการลดลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างบริษัทฯ กับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

(2) บริษัทฯ สามารถรักษาความลับเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ ในช่วงที่ยังอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อซื้อทรัพย์สิน

การเข้าทำรายการกับผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เป็นการจำกัดการรับรู้ข้อมูลไว้เฉพาะกลุ่มอันเป็นประโยชน์ต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ มากกว่า

โดยมีข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ดังนี้

(1) การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวโยงกันซึ่งจำเป็นต้องขออนุมัติรายการที่เกี่ยวโยงกัน และว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ทำให้บริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลโครงการอย่างละเอียด รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ตาม การจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการเป็นส่วนหนึ่งของกลไกการคุ้มครองผู้ถือหุ้นเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมีฐานะเป็นเจ้าของบริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจทางธุรกิจที่สำคัญ หรือรายการทางธุรกิจที่มีนัยสำคัญ

<u>ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ</u>

การทำรายการครั้งนี้ มีมูลค่ารวม 679.87 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะใช้เงินทุนจาก 2 แหล่ง ได้แก่

- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 570.00 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 83.84 ของมูลค่ารายการ) โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเรื่องการจัดหาเงินกู้สินเชื่อสำหรับการเข้าซื้อที่ดินกับสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ณ วันที่ออกรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับเอกสารแสดงเงื่อนไขสินเชื่อเบื้องต้น (Indicative Terms and Conditions) ของสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศไทย
- เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ จำนวน 109.87 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 16.16 ของมูลค่ารายการ) อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัทฯ แหล่งเงินทุนจะมาจากหลายแหล่ง อาทิ เงินทุนหมุนเวียนจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ วงเงินสินเชื่อเพื่อหมุนเวียน และ เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน/ระดมทุน เป็นต้น อนึ่ง

อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 215.13 ล้านบาท

ดังนั้น จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า บริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลงในครั้งนี้

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet)

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขต่าง ๆ ที่ปรากฏในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น มีความเหมาะสม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และมีความเสี่ยงส่วนใหญ่เป็นความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจปกติทั่วไปของบริษัทฯ **ดังนั้น การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันทั้ง 3 รายการในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล**

ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นดังนี้

รายการที่ 1: ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA

ตารางที่ 1: สรุปเปรียบเทียบราคาประเมินกับราคาซื้อขายของธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA

สินทรัพย์ที่จะได้มา	สรุปช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม	ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อขาย	
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	ร้อยละ
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(3) / (2)
ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2051	9.58[1/] – 52.44[2/]	9.58	0 – 42.86	0 – 447.62

หมายเหตุ:

1/ ราคาประเมินของโฉนดเลขที่ 2051 เท่านั้น จากกรณีประเมินเฉพาะแปลง โฉนดเลขที่ 2051

2/ ราคาประเมินของโฉนดเลขที่ 2051 เท่านั้น จากกรณีประเมินรวมแปลง โฉนดเลขที่ 2050, 2051, 2052 และ 2053

ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 อยู่ในช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยราคาต่ำสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมเท่ากับราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 ในขณะที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมสูงกว่าราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 เท่ากับ 42.86 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 447.62 ของราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 ภายใต้ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA ที่จำนวน 9.58 ล้านบาท มีความเหมาะสม

รายการที่ 2: ธุรกรรมการเข้าซื้อดินจาก AG

ตารางที่ 2: สรุปเปรียบเทียบราคาประเมินกับราคาซื้อขายของธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG

สินทรัพย์ที่จะได้มา	สรุปช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม	ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อขาย	
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	ร้อยละ

	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(3) / (2)
ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2052	9.49[1/] – 51.98[2/]	9.49	0 – 42.49	0 – 447.62

หมายเหตุ:

1/ ราคาประเมินของโฉนดเลขที่ 2052 เท่านั้น กรณีประเมินเฉพาะแปลง โฉนดเลขที่ 2052

2/ ราคาประเมินของโฉนดเลขที่ 2052 เท่านั้น จากกรณีประเมินรวมแปลง โฉนดเลขที่ 2050, 2051, 2052 และ 2053

ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 อยู่ในช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยราคาต่ำสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมเท่ากับราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 ในขณะที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมสูงกว่าราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 เท่ากับ 42.49 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 447.62 ของราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 ภายใต้ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG ที่จำนวน 9.49 ล้านบาท <u>มีความเหมาะสม</u>

ตารางที่ 3: สรุปเปรียบเทียบราคาประเมินกับมูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT

สินทรัพย์ที่จะได้มา	สรุปช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม	มูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อขาย	
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	ร้อยละ
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(3) / (2)
ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2053 เงินสดและทรัพย์สินอื่น และสิทธิเรียกร้องในสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2053	592.88[1/] – 800.12[2/]	660.80	(67.92) – 139.32	(10.28) – 21.08

หมายเหตุ:

1/ ผลรวมของราคาประเมินของโฉนดเลขที่ 2053 เท่านั้น จากกรณีประเมินเฉพาะแปลง โฉนดเลขที่ 2053 กับมูลค่าสิทธิเรียกร้องในสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2053

2/ ผลรวมของราคาประเมินของโฉนดเลขที่ 2053 เท่านั้น จากกรณีประเมินรวมแปลง โฉนดเลขที่ 2050, 2051, 2052 และ 2053 กับมูลค่าสิทธิเรียกร้องในสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2053

มูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT อยู่ในช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยราคาต่ำสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมต่ำกว่ามูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT เท่ากับ 67.92 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 10.28 ของมูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT ในขณะที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT เท่ากับ 139.32 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 21.08 ของมูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT ภายใต้ธุรกรรม EBT ที่จำนวน 660.80 ล้านบาท <u>มีความเหมาะสม</u>

<u>ธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง (รวมรายการที่ 1 - 3)</u>

ตารางที่ 4: สรุปเปรียบเทียบราคาประเมินกับมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินทั้ง 3 แปลง

สินทรัพย์ที่จะได้มา	สรุปช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม[1/]	มูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อขาย	
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	ร้อยละ
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(3) / (2)
สินทรัพย์ที่จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินทั้ง 3 แปลง	611.95 – 904.54	679.87	(67.92) – 224.67	(9.99) – 33.05

หมายเหตุ:

1/ ผลรวมของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมในตารางที่ 1 - 3

มูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง อยู่ในช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยราคาต่ำสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมต่ำกว่ามูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง เท่ากับ 67.92 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 9.09 ของมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง ในขณะที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง เท่ากับ 224.67 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 33.05 ของมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง ที่จำนวน 679.87 ล้านบาท มีความเหมาะสม

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Net Present Value: NPV) ของโครงการภายหลังหักมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง จำนวน 679.87 ล้านบาท จะเท่ากับ 1,190.23 – 1,725.23 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 1,556.77 ล้านบาท) มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 9.61 – 11.16 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 10.77 ต่อปี) ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 6.44 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 9.25 – 10.86 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ (ตั้งแต่ต้นปี 2572) **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินทั้ง 3 แปลง ในมูลค่าประมาณ 679.87 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม**

ทั้งนี้ การให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นการให้ความเห็นสำหรับเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมของผู้ถือหุ้นในวาระที่ 15 พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน เนื่องจากถึงแม้จะมีการแยกขออนุมัติเป็นวาระย่อย คือ วาระที่ 15.1 พิจารณาและอนุมัติการเข้าซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2051 วาระที่ 15.2 พิจารณาและอนุมัติการเข้าซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 และวาระที่ 15.3 พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด รวมถึงที่ดิน โฉนดเลขที่ดิน 2053 อย่างไรก็ตาม วาระที่ 15.1 – 15.3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งที่ดินเปล่าของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการโรงแรมแห่งเดียวกัน อีกทั้ง การพิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวในแต่ละวาระถือเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน โดยหากเรื่องใดเรื่องหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะถือว่าเรื่องอื่น ๆ ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วเป็นอันยกเลิก และจะไม่มีการพิจารณาเรื่องที่เกี่ยวข้องในวาระอื่น ๆ อีกต่อไป

เมื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการข้างต้นแล้ว **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้**

ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (**"บริษัทฯ"** หรือ **"BC"**) ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติวาระที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทรัพย์ในรูปแบบที่ดินเปล่า จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 3 งาน 90.80 ตารางวา (หรือ 390.80 ตารางวา) เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการโรงแรมของบริษัทฯ ในอนาคต โดยมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 709,868,000 บาท อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2568 มีมติอนุมัติการปรับลดมูลค่าการเข้าทำรายการที่ 3 จากเดิม 690,800,000 บาทเป็นไม่เกิน 660,800,000 บาท (ลดลง 30,000,000 บาท) เนื่องจากคณะกรรมการบริษัทพิจารณาถึงโอกาสที่บริษัทฯ อาจจะมีภาระภาษีเพิ่มเติมในอนาคตจากการทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดสำหรับการเข้าทำรายการที่ 3 และได้เจรจาต่อรองปรับลดมูลค่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเพิ่มเติม ส่งผลให้มูลค่ารวมของธุรกรรมทั้ง 3 รายการ ปรับลดลงจากเดิม 709,868,000 บาท เป็นไม่เกิน 679,868,000 บาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการที่ 1 พิจารณาอนุมัติให้บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด ("**BSA**" หรือ "**ผู้ซื้อหรือผู้รับโอน**") (บริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BSA) ซื้อที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 2051 เนื้อที่รวม 22.80 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในราคาซื้อขายประมาณ 9,576,000 บาท จากบริษัท เอเชียติคมาร์เก็ตติ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด ("**ASIA**" หรือ "**ผู้ขายรายที่ 1**") ซึ่งมีผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรัน ซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล ("**ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA**")

รายการที่ 2 พิจารณาอนุมัติให้ BSA ซื้อที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 2052 เนื้อที่รวม 22.60 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในราคาซื้อขายประมาณ 9,492,000 บาท จากบริษัท เอ. จี. นานัค จำกัด ("**AG**" หรือ "**ผู้ขายรายที่ 2**") ซึ่งมีผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล ("**ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG**")

รายการที่ 3 พิจารณาอนุมัติให้ BSA รับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer: EBT) ของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("**BQD**" หรือ "**ผู้โอน**") ซึ่งรวมถึงทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดของ BQD ณ วันรับโอนกิจการ[10] โดย BSA จะชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด จำนวน 660,800,000 บาท (ลดลงจาก 690,800,000 บาท) ให้กับ BQD ซึ่งมีผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล อนึ่ง ณ ปัจจุบัน BQD มีทรัพย์สินหลัก คือ ที่ดินเปล่า โฉนดที่ดินเลขที่ 2053 เนื้อที่รวม 3 งาน 45.40 ตารางวา (หรือ 345.40 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ("**ธุรกรรม EBT**") ทั้งนี้ ภายหลังจากการโอนกิจการทั้งหมด BQD จะเลิกบริษัทและจะชำระบัญชีภายในรอบบัญชีเดียวกับปีที่โอนกิจการ หรือไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เพื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขภายใต้ประมวลรัษฎากรเพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับการทำธุรกรรมดังกล่าว[11]

[10] โปรดดูเชิงอรรถ 1

[11] โปรดดูเชิงอรรถ 2

อนึ่ง ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA และธุรกรรม EBT รวมเรียกว่า "**ธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง**"

1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

<u>รายการที่ 1:</u> ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA

BSA ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะเข้าธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2568 ให้เข้าทำรายการดังกล่าวและรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาซื้อขายที่ดินกับ ASIA เป็นผลสำเร็จ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมดังกล่าว จะเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขบังคับก่อน ในข้อ 1.9)

<u>รายการที่ 2:</u> ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG

BSA ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2568 ให้เข้าทำรายการดังกล่าวและรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาซื้อขายที่ดินกับ AG เป็นผลสำเร็จ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมดังกล่าว จะเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขบังคับก่อน ในข้อ 1.9)

<u>รายการที่ 3:</u> ธุรกรรม EBT

BSA ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรม EBT ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2568 ให้เข้าทำรายการดังกล่าวและรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาโอนกิจการเป็นผลสำเร็จ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมดังกล่าว จะเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขบังคับก่อน ในข้อ 1.9)

1.3 คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

<u>รายการที่ 1:</u> ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA

ผู้ซื้อ	:	บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด ("**BSA**") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ
ผู้ขาย	:	บริษัท เอเชียติคมาร์เก็ตดิ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด ("**ASIA**")
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย	:	ผู้ขาย คือ ASIA ซึ่งมีถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล โดย - นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ - นางรัศมี ทักราล เป็นมารดาของนายปรับชะรันชิงห์ ทักราล และเป็นภรรยาของนายมันโมฮันชิงห์ ทักราล ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ทั้งนี้ นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราลถือหุ้นรวมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมร้อยละ 69.71[1/] ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ[1/] นอกจากนี้ บริษัทฯ BSA และ ASIA มีกรรมการร่วมกัน 1 ราย คือ นายมันโมฮันชิงห์ ทักราล ดังนั้น จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ตามนิยามในประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูล ณ วันที่ 27 มีนาคม 2568 ซึ่งมาจากข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XR) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ข้อมูลทั่วไปของ ASIA

ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบกิจการการลงทุนที่เป็นกิจกรรมของตนเอง
วันที่จดทะเบียน	:	11 เมษายน 2527
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105527014404
ทุนจดทะเบียน	:	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ณ วันที่ 5 มีนาคม 2568		
ทุนชำระแล้ว	:	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ณ วันที่ 5 มีนาคม 2568		
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 170/36 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 12 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

คณะกรรมการบริษัทของ ASIA ณ วันที่ 5 มีนาคม 2568 มีดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1-1: รายชื่อคณะกรรมการบริษัทของ ASIA

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง
1. นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล	กรรมการ

ที่มา: สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ฉบับลงวันที่ 4 มีนาคม 2568 และ Business online โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการเข้าถึงข้อมูลเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2568

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ASIA ณ วันที่ 5 มีนาคม 2568

ตารางที่ 1-2: รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ASIA

ผู้ถือหุ้น	สัญชาติ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1. บริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด ("**TC**")1/	ไทย	9,998	99.98
2. นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล	ไทย	2	0.02
รวม		**10,000**	**100.00**

ที่มา: สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ฉบับลงวันที่ 4 มีนาคม 2568 และ Business online โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการเข้าถึงข้อมูลเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2568

หมายเหตุ: 1/ มีถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล

รายการที่ 2: ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG

ผู้ซื้อ	:	บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด ("**BSA**") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ
ผู้ขาย	:	บริษัท เอ. จี. นานัค จำกัด ("**AG**")
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย	:	ผู้ขาย คือ AG ซึ่งมีถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล โดย - นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ - นางรัศมี ทักราล เป็นมารดาของนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และเป็นภรรยาของนายมันโมฮันซิงห์ ทักราล ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ทั้งนี้ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราลถือหุ้นรวมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมร้อยละ 69.71[1/] ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ BSA และ AG มีกรรมการร่วมกัน 1 ราย คือ นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล ดังนั้น จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ตามนิยามในประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูล ณ วันที่ 27 มีนาคม 2568 ซึ่งมาจากข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XR) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ข้อมูลทั่วไปของ AG

ประเภทธุรกิจ : ประกอบกิจการขายส่งด้ายและผ้า
วันที่จดทะเบียน : 13 กุมภาพันธ์ 2534
เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105534014341
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ณ วันที่ 5 มีนาคม 2568
ทุนชำระแล้ว : 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ณ วันที่ 5 มีนาคม 2568
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 170/36 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 12 แขวงคลองเตย
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

คณะกรรมการบริษัทของ AG ณ วันที่ 5 มีนาคม 2568 มีดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1-3: รายชื่อคณะกรรมการบริษัทของ AG

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง
1. นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล	กรรมการ

ที่มา: สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ฉบับลงวันที่ 4 มีนาคม 2568 และ Business online โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการเข้าถึงข้อมูลเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2568

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ AG ณ วันที่ 5 มีนาคม 2568

ตารางที่ 1-4: รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ AG

ผู้ถือหุ้น	สัญชาติ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1. นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล	ไทย	9,999	99.99
2. บริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด[1/]	ไทย	1	0.01
รวม		**10,000**	**100.00**

ที่มา: สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ฉบับลงวันที่ 4 มีนาคม 2568 และ Business online โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการเข้าถึงข้อมูลเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2568

หมายเหตุ: 1/ มีถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล

รายการที่ 3: ธุรกรรม EBT

ผู้รับโอน	:	บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด ("**BSA**") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ
ผู้โอน	:	บริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("**BQD**")
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย	:	ผู้โอน คือ BQD ซึ่งมีถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล โดย - นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ - นางรัศมี ทักราล เป็นมารดาของนายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และเป็นภรรยาของนายมันโมฮันซิงห์ ทักราล ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ทั้งนี้ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราลถือหุ้นรวมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมร้อยละ 69.71[1/] ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ BSA และ BQD มีกรรมการร่วมกัน จำนวน 2 ราย คือ 1) นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล และ 2) นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล ดังนั้น จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ตามนิยามในประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูล ณ วันที่ 27 มีนาคม 2568 ซึ่งมาจากข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XR) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ข้อมูลทั่วไปของ BQD

ประเภทธุรกิจ : ประกอบกิจการการเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของ ตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย

วันที่จดทะเบียน : 1 กรกฎาคม 2556

เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105556104629

ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 5 มีนาคม 2568 : 90,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 900,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 5 มีนาคม 2568 : 90,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 900,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 170/36 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 12 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

คณะกรรมการบริษัทของ BQD ณ วันที่ 5 มีนาคม 2568 มีดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1-5: รายชื่อคณะกรรมการบริษัทของ BQD

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง
1. นายมันโมฮันซิงห์ ทักราล	กรรมการ
2. นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล	กรรมการ

ที่มา: สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ฉบับลงวันที่ 4 มีนาคม 2568 และ Business online โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการเข้าถึงข้อมูลเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2568

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ BQD ณ วันที่ 5 มีนาคม 2568

ตารางที่ 1-6: รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ BQD

ผู้ถือหุ้น[1/]	สัญชาติ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1. บริษัท บี สุขุมวิท ทเวนตี้โฟร์ จำกัด ("**BSV24**")[2/3/]	ไทย	458,999	51.00
2. บริษัท บีที สุขุมวิท จำกัด ("**BTSV**")[2/]	มอริเชียส	441,000	49.00
3. นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล	ไทย	1	<0.01
รวม		**900,000**	**100.00**

ที่มา: สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ฉบับลงวันที่ 4 มีนาคม 2568 และ Business online โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการเข้าถึงข้อมูลเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2568

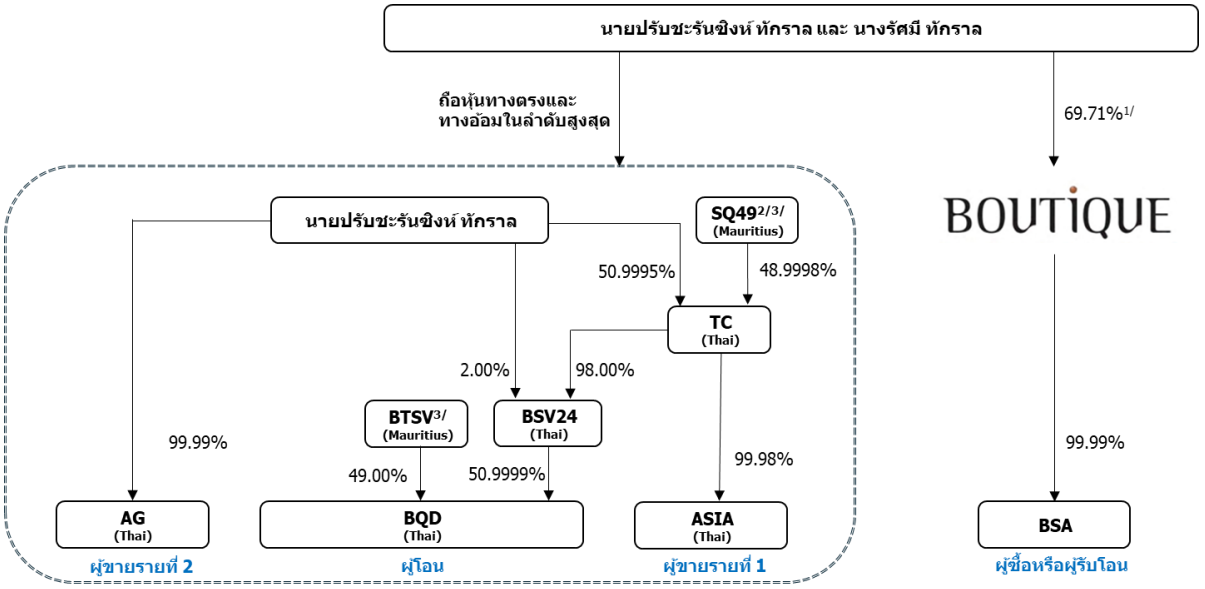
หมายเหตุ:

1/ ผู้ถือหุ้นของ BQD อาจมีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นก่อนการเข้าทำธุรกรรม ทั้งนี้ การปรับโครงสร้างดังกล่าวไม่มีผลต่อธุรกรรม EBT

2/ มีถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล

3/ ข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท บี สุขุมวิท ทเวนตี้โฟร์ จำกัด อยู่ในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้

แผนภาพที่ 1-1: แผนภาพแสดงโครงสร้างการถือหุ้น ในผู้ขายรายที่ 1 ผู้ขายรายที่ 2 ผู้โอน BSA และบริษัทฯ



ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของบิซิเนสออนไลน์

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูล ณ วันที่ 27 มีนาคม 2568 ซึ่งมาจากข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XR) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

2/ บริษัท แสควร์ รูท 49 อินเวสเม้นท์ จำกัด

3/ มีถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมในลำดับสูงสุด คือ นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล

1.4 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ และ BSA ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะได้มาซึ่งที่ดินเปล่า จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 390.80 ตารางวา เพื่อนำมารวมแปลงกับที่ดินซึ่งปัจจุบันอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ BSA จำนวน 1 แปลง[12] เนื้อที่รวม 1 ไร่ 37.20 งาน (หรือ 437.20 ตารางวา) โดยพื้นที่ดินรวมทั้งหมดของทั้ง 4 แปลง อยู่ที่ 2 ไร่ 28 ตารางวา (หรือ 828.00 ตารางวา) จะถูกนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมของบริษัทฯ ในอนาคต โดยมีกำหนดระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องดังนี้

ตารางที่ 1-7: ระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเข้าธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง

รายละเอียด	ระยะเวลา
1. คณะกรรมการบริษัทของ BC มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงทั้ง 3 รายการ เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินเปล่า	4 มีนาคม 2568
2. BSA และผู้ขายรายที่ 1 และผู้ขายรายที่ 2 ลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดิน และ BSA และ BQD ลงนามในสัญญาโอนกิจการ และเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง	ภายในไตรมาส 3/2568 หลังจากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
3. กลุ่มบริษัทฯ เริ่มพัฒนาโครงการโรงแรม	ภายในไตรมาส 1/2569 หลังจากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
4. บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการ	ต้นปี 2572[1/]

ที่มา: สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ฉบับลงวันที่ 4 มีนาคม 2568

หมายเหตุ: 1/ เป็นการประเมินเบื้องต้น ซึ่งกำหนดการอาจมีการเปลี่ยนแปลง แต่ผู้บริหารคาดว่าบริษัทฯ จะเริ่มรู้รายได้จากโครงการภายในปี 2572

[12] ที่ดินแปลงนี้ ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 ซึ่งบริษัทฯ จะทำการรื้อถอน เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมแห่งใหม่ของบริษัทฯ ในอนาคต

อนึ่ง การได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวจะผ่านการเข้าทำธุรกรรม สรุปได้ดังนี้

<u>รายการที่ 1:</u> ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA

BSA จะเข้าซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2051 เนื้อที่รวม 22.80 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในราคาซื้อขายประมาณ 9,576,000 บาท จาก ASIA

<u>รายการที่ 2:</u> ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG

BSA จะเข้าซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เนื้อที่รวม 22.60 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ในราคาซื้อขายประมาณ 9,492,000 บาท จาก AG

<u>รายการที่ 3:</u> ธุรกรรม EBT

BSA จะรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer: EBT) ของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("**BQD**" หรือ "**ผู้โอน**") ซึ่งรวมถึงทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดของ BQD ณ วันรับโอนกิจการ โดย BSA จะชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด จำนวน 660,800,000 บาท อนึ่ง ณ ปัจจุบัน BQD มีทรัพย์สินหลัก คือ ที่ดินเปล่า โฉนดที่ดินเลขที่ 2053 เนื้อที่รวม 3 งาน 45.40 ตารางวา (หรือ 345.40 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

ในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว บริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet) จำนวน 2 ฉบับ โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 1-8: สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นระหว่าง BSA กับ ASIA และ AG

<table>
<tr><th colspan="2">บันทึกข้อเบื้องต้นตกลง (Term Sheet)</th></tr>
<tr><td>คู่สัญญา</td><td>ผู้ซื้อ: บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด (มหาชน) ("BSA")
ผู้ขาย: บริษัท เอเชียติคมาร์เก็ตติ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด ("ASIA") และ บริษัท เอ. จี. นานัค จำกัด ("AG")
รวมเรียกว่า "คู่สัญญา"</td></tr>
<tr><td>วันที่ลงนาม</td><td>18 มีนาคม 2568</td></tr>
<tr><td>วัตถุประสงค์</td><td>ผู้ขายต้องการขายและ BSA ต้องการซื้อที่ดินพื้นที่รวม 45.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
<table>
<tr><th>โฉนดที่ดินเลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th><th>เนื้อที่ดิน</th><th>เจ้าของ</th></tr>
<tr><td>2051</td><td>5702</td><td>993</td><td>22.8 ตร.วา</td><td>ASIA</td></tr>
<tr><td>2052</td><td>5703</td><td>994</td><td>22.6 ตร.วา</td><td>AG</td></tr>
</table>
รวมเรียกว่า "ที่ดิน"</td></tr>
<tr><td>ราคาซื้อขายและการชำระเงิน</td><td>ราคาซื้อขายโฉนดที่ดินเลขที่ 2051 เท่ากับ 9,576,000 บาท (หรือ 420,000 บาทต่อตารางวา)
ราคาซื้อขายโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เท่ากับ 9,492,000 บาท (หรือ 420,000 บาทต่อตารางวา)
รวมเรียกว่า "ราคาซื้อขาย"
BSA จะจ่ายชำระราคาซื้อขายเต็มจำนวน ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์</td></tr>
<tr><td>เงินมัดจำ</td><td>ไม่มี</td></tr>
<tr><td>สิทธิแต่เพียงผู้เดียว</td><td>คู่สัญญาตกลงและให้คำมั่นว่า คู่สัญญาทั้งหมดจะได้รับสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการทำธุรกรรมนี้ หรือธุรกรรมใด ๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับธุรกรรมนี้ เป็นระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่บันทึกข้อตกลงเบื้องต้นฉบับนี้มีผลบังคับใช้ ("ระยะเวลาให้สิทธิแต่เพียงผู้เดียว")</td></tr>
<tr><td>เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ</td><td>(1) บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก ASIA และ ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก AG จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
(2) BSA ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก ASIA และ ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจาก AG จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BSA</td></tr>
</table>

บันทึกข้อเบื้องต้นตกลง (Term Sheet)	
	(3) ผู้ขายได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายให้ขายที่ดินให้กับ BSA (4) BSA ได้รับแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการซื้อที่ดิน ซึ่งมีเงื่อนไขที่เป็นที่พึงพอใจแก่ BSA หาก BSA ไม่พึงพอใจกับการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนประการใดประการหนึ่งที่กล่าวมาข้างต้น BSA ย่อมมีสิทธิบอกเลิกบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นฉบับนี้ และ/หรือสัญญาหลักใด ๆ โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย
การเลิกบันทึกข้อตกลง	(1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะยกเลิกบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นฉบับนี้ ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาให้สิทธิแต่เพียงผู้เดียว (Exclusivity Period) (2) บันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะสิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาให้สิทธิแต่เพียงผู้เดียว เว้นแต่จะได้รับการขยายระยะเวลาโดยข้อตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาให้สิทธิแต่เพียงผู้เดียว ตามที่ระบุไว้ในเอกสารเงื่อนไขฉบับนี้ คู่สัญญาจะไม่มีความรับผิดหรือภาระผูกพันต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ยกเว้นภาระผูกพันใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้บทบัญญัติการรักษาความลับในที่นี้ ซึ่งจะยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไป (3) หากผู้ขายไม่ปฏิบัติตามคำรับรองและคำรับประกันใดๆ BSA อาจบอกเลิกบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นฉบับนี้ได้ทันที โดยส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าให้แก่ผู้ขายเป็นเวลา 15 วัน
กฎหมายที่ใช้บังคับและการระงับข้อพิพาท	กฎหมายแห่งประเทศไทย

ที่มา: สรุปจากบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นระหว่าง BSA กับ ASIA และ AG ฉบับลงนามวันที่ 18 มีนาคม 2568 ซึ่งมีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ และสรุปโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางที่ 1-9: สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นระหว่าง BSA กับ BQD

บันทึกข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet)	
คู่สัญญา	ผู้ซื้อ: บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด (มหาชน) ("**BSA**") ผู้ขาย: บริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("**BQD**") รวมเรียกว่า "**คู่สัญญา**"
วันที่ลงนาม	18 มีนาคม 2568
วัตถุประสงค์	ผู้ขายต้องการขายและ BSA ประสงค์จะซื้อกิจการทั้งหมดของผู้ขาย ซึ่งรวมถึง (1) การดำเนินกิจการทั้งหมดของผู้ขาย รวมถึงเงินสด รายได้ค่าเช่า และสิทธิทั้งปวงตามสัญญาเช่าที่ดิน และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของผู้ขาย ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ (2) ที่ดินพื้นที่รวม 345.40 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (เรียกว่า "**ที่ดิน**") (รวมเรียกว่า "**กิจการ**") การโอนกรรมสิทธิ์จะดำเนินการโดยวิธีการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer: EBT) โดยสอดคล้องกับกฎหมายและข้อบังคับทางภาษีของประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการโอนให้เสร็จสิ้นสมบูรณ์นั้น อยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อน (ตามที่กำหนดไว้ด้านล่าง)
เงินมัดจำ	เงินมัดจำแบบเรียกคืนได้จำนวน 10 ล้านบาท ซึ่งจะจ่ายภายใน 30 วันหลังจากธุรกรรม EBT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เงินมัดจำให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขาย ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ หากธุรกรรม EBT ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ อันเนื่องจากความผิดของผู้ขายหรือการละเมิดเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่จะจัดทำขึ้นในภายหลัง BSA ย่อมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายคืนเงินมัดจำทั้งหมด

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	เจ้าของ
2053	5704	995	345.40 ตร.วา	BQD

บันทึกข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet)	
ราคาซื้อขายและการชำระเงิน	มูลค่าสิ่งตอบแทนหรือราคาซื้อขายสำหรับการโอนกิจการทั้งหมด ในมูลค่าไม่เกิน 660,800,000 บาท ("**ราคาซื้อขาย**") ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการตรวจสอบสถานะ (due diligence) ขั้นสุดท้ายและการเจรจาต่อรองระหว่างคู่สัญญา ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ ราคาซื้อขายจะถูกจัดสรรสำหรับกิจการทั้งหมดของผู้ขาย รวมถึงเงินสด รายได้ค่าเช่า และสิทธิทั้งปวงตามสัญญาเช่าที่ดิน และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของผู้ขาย คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการประสานงานและรับรองว่าการโอนกิจการ การชำระราคาซื้อขาย และการชำระหนี้สินที่ค้างชำระทั้งหมดซึ่งเกี่ยวข้องกับกิจการ จะเกิดขึ้นพร้อมกันในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ เว้นแต่จะตกลงกันเป็นอย่างอื่น หนี้สินเงินกู้ยืม จำนอง หรือหนี้สินทางการเงินในรูปแบบอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกิจการ จะต้องได้รับการชำระและปลดเปลื้องให้เสร็จสิ้นบริบูรณ์ในวันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน BQD จะต้องรับรองว่าที่ดินที่จะถูกโอนให้แก่ BSA โดยปราศจากจำนองหรือภาระผูกพันใดๆ ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์
สิทธิแต่เพียงผู้เดียว	คู่สัญญาตกลงและให้คำมั่นว่า คู่สัญญาทั้งหมดจะได้รับสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการทำธุรกรรมนี้ หรือธุรกรรมใด ๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับธุรกรรมนี้ เป็นระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่บันทึกข้อตกลงเบื้องต้นฉบับนี้มีผลบังคับใช้ ("**ระยะเวลาให้สิทธิแต่เพียงผู้เดียว**")
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	(1) บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม EBT จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (2) BSA ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม EBT จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BSA (3) BQD ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BQD ให้เข้าทำธุรกรรม EBT กับ BSA (4) BQD ได้เตรียมการเพื่อชำระหนี้สินค้างชำระทั้งหมดและปลดเปลื้องภาระผูกพันที่มีอยู่ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกิจการแล้ว (5) BQD ได้เตรียมการเพื่อโอนกิจการทั้งหมดของ BQD ซึ่งรวมถึงเงินสด รายได้ค่าเช่า และสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ BSA แล้ว (6) BSA ได้รับแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการรับโอนกิจการ ซึ่งมีเงื่อนไขที่เป็นที่พึงพอใจแก่ BSA (7) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือเหตุการณ์ใดๆ ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในแง่ลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ทรัพย์สิน ฐานะทางการเงินของ BQD หาก BSA ไม่พึงพอใจกับการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนประการใดประการหนึ่งที่กล่าวมาข้างต้น BSA ย่อมมีสิทธิบอกเลิกบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นฉบับนี้ และ/หรือสัญญาหลักใด ๆ โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ขาย ในกรณีดังกล่าว เงินมัดจำ หรือเงินประกันใด ๆ ที่ BSA ได้ชำระไปแล้ว จะต้องคืนให้เต็มจำนวน โดยปราศจากดอกเบี้ย ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ขายได้รับแจ้งดังกล่าว
การเลิกบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น	(1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะยกเลิกบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นฉบับนี้ ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาให้สิทธิแต่เพียงผู้เดียว (Exclusivity Period) (2) บันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะสิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาให้สิทธิแต่เพียงผู้เดียว เว้นแต่จะได้รับการขยายระยะเวลาโดยข้อตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาให้สิทธิแต่เพียงผู้เดียว ตามที่ระบุไว้ในเอกสารเงื่อนไขฉบับนี้ คู่สัญญาจะไม่มีความรับผิดหรือภาระผูกพันต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ยกเว้นภาระผูกพันใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้บทบัญญัติการรักษาความลับในที่นี้ ซึ่งจะยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไป (3) หากผู้ขายไม่ปฏิบัติตามคำรับรองและคำรับประกันใดๆ BSA อาจบอกเลิกบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นฉบับนี้ได้ทันที โดยส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าให้แก่ผู้ขายเป็นเวลา 15 วัน เมื่อมีการบอกเลิกบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น BSA ย่อมมีสิทธิได้รับเงินประกันคืนเต็มจำนวนโดยทันที
กฎหมายที่ใช้บังคับและการระงับข้อพิพาท	กฎหมายแห่งประเทศไทย

ที่มา: สรุปจากบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นระหว่าง BSA กับ BQD ฉบับลงนามวันที่ 18 มีนาคม 2568 ซึ่งมีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ และสรุปโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

อนึ่ง ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นระหว่าง BSA กับ ASIA และ AG จะถูกบรรจุไว้ในสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่าง BSA กับ ASIA และสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่าง BSA กับ AG และข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นระหว่าง BSA กับ BQD จะถูกบรรจุไว้ในสัญญาโอนกิจการทั้งหมดระหว่าง BSA กับ BQD

1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

การเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินเปล่าจำนวน 3 แปลง กลุ่มบริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

1.5.1 ข้อมูลสินทรัพย์ที่จะได้มาแต่ละรายการ

รายการที่ 1: ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA

กลุ่มบริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 2051 เนื้อที่ 22.80 ตารางวา (โดยรายละเอียดของที่ดินดังกล่าว ปรากฏอยู่ในตารางที่ 1-11 ด้านล่างนี้)

รายการที่ 2: ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG

กลุ่มบริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 2052 เนื้อที่ 22.80 ตารางวา (โดยรายละเอียดของที่ดินดังกล่าว ปรากฏอยู่ในตารางที่ 1-11 ด้านล่างนี้)

รายการที่ 3: ธุรกรรม EBT

ในการเข้าทำธุรกรรม EBT บริษัทฯ และ BSA จะได้มาซึ่งรวมถึงทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดของ BQD ณ วันรับโอนกิจการ อย่างไรก็ดี BQD มีหน้าที่ในการดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่ BSA มีเพียงเงินสด และสินทรัพย์อื่นๆ รวมถึงที่ดินเปล่า 1 แปลง และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของ BQD จะต้องชดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำธุรกรรม EBT โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของ BQD โดยที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทฯ และตรวจสอบสถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของ BQD โดยที่ปรึกษาทางภาษีของบริษัทฯ แล้ว สรุปรายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มามีดังนี้

1) ทรัพย์สินทั้งหมดของ BQD ประกอบด้วย

1.1) เงินสดและทรัพย์สินอื่น ๆ ซึ่งมูลค่าขึ้นอยู่กับมูลค่า ณ วันที่รับโอนกิจการ หรือวันที่เข้าทำธุรกรรม EBT ทั้งนี้ มูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 7.88 ล้านบาท

1.2) สิทธิเรียกร้องในสัญญาให้เช่าที่ดินกับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 1-10: สรุปสัญญาให้เช่าที่ดินของ BQD กับผู้เช่ารายหนึ่ง

อายุสัญญา	20 เดือน
วันที่เริ่มสัญญา	14 พฤศจิกายน 2567
วันที่หมดสัญญา	14 กรกฎาคม 2569[1/]
ค่าเช่าต่อเดือน	600,000 บาท[2/]

หมายเหตุ:

1/ สัญญาให้เช่าที่ดินฉบับนี้ขยายระยะเวลาได้เป็นรายเดือน โดยมีระยะเวลารวมสูงสุดไม่เกิน 6 เดือนติดต่อกัน โดยต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาและคงเงื่อนไขเดิม และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการส่งคืนที่ดินเปล่าตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ การให้เช่านี้จะไม่กระทบต่อการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ของบริษัทฯ บนที่ดินแปลงดังกล่าว เนื่องจากในช่วงต้นของการพัฒนา โครงการจะมุ่งเน้นไปที่การดำเนินงานในส่วนอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวกับที่ดินโฉนดเลขที่ 2053

2/ BSA (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) จะได้รับค่าเช่าเมื่อธุรกรรม EBT เสร็จสิ้น ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นภายในไตรมาส 3 ปี 2568

1.3) ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2053 เนื้อที่รวม 3 งาน 45.40 ตารางวา (345.40 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (โดยรายละเอียดของที่ดินดังกล่าว ปรากฏอยู่ในตารางที่ 1-11 ด้านล่างนี้)

(รายละเอียดเพิ่มเติมของ BQD อยู่ในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้)

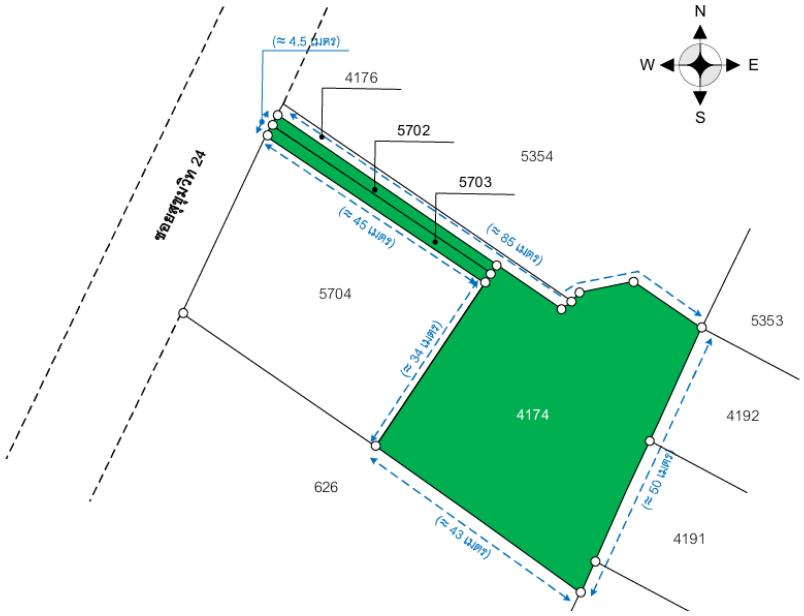
ตารางที่ 1-11: สรุปรายละเอียดของที่ดิน จำนวน 3 แปลง ที่จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลง

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า จำนวน 3 แปลงติดกัน เนื้อที่ดินรวม 390.80 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดทางฝั่งทิศตะวันออกของซอยสุขุมวิท 24 ห่างจากถนนสุขุมวิท บริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ไปทางทิศใต้ ระยะทางประมาณ 215 เมตร ตั้งอยู่ภายใต้ แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่: 2051, 2052 และ 2053
สิทธิการครอบครอง	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก / การเข้าถึง	ซอยสุขุมวิท 24 แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) เป็นทางสาธารณประโยชน์และทางส่วนบุคคล
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ทางสาธารณประโยชน์ ระบบโทรศัพท์ และ รถไฟฟ้ามหานคร (BTS) สถานีพร้อมพงษ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่: 2051 โดย บริษัท เอเซียดิคมาร์เก็ตติ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด โฉนดที่ดินเลขที่: 2052 โดย บริษัท เอ. จี. นานัค จำกัด โฉนดที่ดินเลขที่: 2053 โดย บริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ภาระผูกพัน	โฉนดที่ดินเลขที่: 2051 และ 2052 จดทะเบียนภาระจำยอมเป็นภาระทรัพย์ เรื่องทางเดินของที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2050 และ 2053 โฉนดที่ดินเลขที่: 2053 ไม่มีภาระผูกพัน
ผังเมือง	เขตพื้นที่เขตสีน้ำตาล (ย.9 - 23) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 - อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) : ไม่เกิน 7 : 1 - อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) : ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5
การพัฒนาที่ดินเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด --- เพื่อการพาณิชยกรรม (ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม)
	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด --- เพื่ออยู่อาศัย

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ และ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/68015 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ

ณ ปัจจุบัน ที่ดินโฉนดเลขที่ 2050 (เลขที่ดิน 4174) เป็นที่ตั้งของโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 โดยโฉนดเลขที่ 2051 (เลขที่ดิน 5702) และ โฉนดเลขที่ 2052 (เลขที่ดิน 5703) ได้มีการจดทะเบียนภารจำยอม เรื่อง ทางเดิน, ทางรถยนต์, ทางไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ทางระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่นๆ ทุกชนิดให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 2050 และ 2053 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2548

แผนภาพที่ 1-2: แสดงผังเลขที่ดิน <u>ก่อน</u>รวมแปลงที่ดิน จากการการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/68015 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง ซึ่งประกอบด้วยโฉนดเลขที่ 2051 (เลขที่ดิน 5702) โฉนดเลขที่ 2052 (เลขที่ดิน 5703) และโฉนดเลขที่ 2053 (เลขที่ดิน 5704) กลุ่มบริษัทฯ จะนำที่ดินทั้ง 3 แปลง ไปรวมแปลงกับที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ ถือครองอยู่ คือ โฉนดเลขที่ 2053 (เลขที่ดิน 5704) ทำให้ที่ดินของกลุ่มบริษัทฯ กลายเป็นที่ดินผืนใหญ่ซึ่งมีหน้ากว้างติดถนน

แผนภาพที่ 1-3: แสดงผังเลขที่ดิน <u>หลัง</u>รวมแปลงที่ดิน จากการการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/68015 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

แผนภาพที่ 1-4: แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568

1.5.2 แผนการพัฒนาโครงการจากสินทรัพย์ที่จะได้มา

ตามแผนธุรกิจ บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินเปล่าจำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 390.80 ตารางวา มารวมแปลงกับที่ดินที่บริษัทฯ ถือครองอยู่จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 1 ไร่ 37.2 ตารางวา (หรือ 437.20) ตารางวา ทำให้มีที่ดินผืนใหญ่ขนาด 2 ไร่ 28 ตารางวา (หรือ 828 ตารางวา) สำหรับพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ (Luxury)[13] ภายใต้การบริหารของแบรนด์โรงแรมระดับโลก ทั้งนี้ รูปจำลองโครงการ และรายละเอียดเบื้องต้นของโครงการสรุปได้ดังนี้

[13] เกณฑ์ในการแบ่งระดับโรงแรมในประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ของ JLL (Jones Lang LaSalle) ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนระดับโลก ซึ่งมีบทบาทสำคัญในธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวในประเทศไทย มี 4 ระดับ ประกอบด้วย 1. ลักชัวรี่ (Luxury) 2. อัพเปอร์ อัพสเกล (Upper Upscale) / อัพสเกล (Upscale) 3. อัพเปอร์ มิดสเกล (Upper Midscale) / มิดสเกล (Midscale) และ 4. บัดเจ็ท (Budget) ทั้งนี้ สำหรับโรงแรมระดับลักชัวรี่ จะต้องเข้าเกณฑ์ดังต่อไปนี้ 1) ขนาดห้องมาตรฐานมากกว่า 30 ตร.ม. 2) สิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลายรวมถึงห้องอาหารและเครื่องดื่ม (โดยปกติ 3 ห้องขึ้นไป) สระว่ายน้ำ สปา ศูนย์ออกกำลังกาย ห้องประชุม เลานจ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ และ 3) การตกแต่งคุณภาพสูงทั้งภายในและภายนอก เป็นต้น

แผนภาพที่ 1-5: แผนภาพจำลองโครงการ



ที่มา: บริษัทฯ

ตารางที่ 1-12: สรุปข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ

ประเภทโครงการ	โรงแรมระดับลักชัวรี่
แบรนด์	แบรนด์โรงแรมระดับโลก
จำนวนชั้น	24 ชั้น + 3 ชั้นใต้ดิน
ขนาดห้องพักเฉลี่ย	ประมาณ 40 – 65 ตารางเมตร
จำนวนห้อง	ประมาณ 243 ห้อง
สาธารณูปโภค (Facilities)	ประกอบด้วย ร้านอาหาร ห้องประชุม ห้องบอลรูม/ห้องจัดงาน ห้องประชุมย่อย ห้องอาหารส่วนตัว สระว่ายน้ำ สปา ฟิตเนสเซ็นเตอร์ และอื่น ๆ

ที่มา: บริษัทฯ

<u>ระยะเวลาการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่</u>

คาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการในไตรมาสที่ 1 ปี 2569[14] ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการประมาณไม่เกิน 4 ปี ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการภายในปี 2572

1.6 มูลค่ารวมของรายการ การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของรายการและมูลค่าสิ่งตอบแทน

1.6.1 <u>มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา</u>

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้รวมทั้งสิ้นประมาณ 679,868,000 บาท ได้แก่

รายการที่ 1: ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 22.80 ตารางวา ในราคา 9,576,000 บาท

[14] ทั้งนี้ การให้เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2053 ซึ่งเป็นการให้เช่าชั่วคราว ตามข้อมูลสรุปสัญญาที่ปรากฏในตารางที่ 1-10 ข้างต้น จะไม่กระทบต่อการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ของบริษัทฯ เนื่องจากในช่วงต้นของการพัฒนา โครงการจะมุ่งเน้นไปที่การดำเนินงานในส่วนอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวกับที่ดินโฉนดเลขที่ 2053

รายการที่ 2: **ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 22.60 ตารางวา ในราคา 9,492,000 บาท และ**

รายการที่ 3: **เงินสดและทรัพย์สินอื่นๆ ของ BQD ณ วันที่รับโอนกิจการ สิทธิเรียกร้องในสัญญาเช่าที่ดินกับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ และที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 345.40 ตารางวา ในราคา 660,800,000 บาท**

1.6.2 <u>การชำระค่าตอบแทน</u>

รายการที่ 1: **BSA จะชำระค่าที่ดินจำนวน 9,576,000 บาท ให้กับ ASIA เป็นเงินสด ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์**

รายการที่ 2: **BSA จะชำระค่าที่ดินจำนวน 9,492,000 บาท ให้กับ AG เป็นเงินสด ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์**

รายการที่ 3: **BSA จะชำระค่ารับโอนกิจการภายใต้ธุรกรรม EBT ให้กับ BQD จำนวน 660,800,000 บาท เป็นเงินสด โดยแบ่งการชำระเป็น 2 งวด คือ งวดที่ 1: เงินมัดจำแบบเรียกคืนได้ จำนวน 10,000,000 บาท จ่ายชำระภายใน 30 วันหลังจากธุรกรรม EBT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และงวดที่ 2: จะชำระค่ารับโอนกิจการส่วนที่เหลือจำนวน 650,800,000 บาท ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ หรือ วันรับโอนกิจการ**

1.6.3 <u>เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ และมูลค่าสิ่งตอบแทน</u>

กลุ่มบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("KnightFrank" หรือ "ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1") และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ("15 Advisory" หรือ "ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2") รวมเรียกว่า ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.")

<u>รายการที่ 1 และรายการที่ 2</u>

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าที่ดินที่จะทำการซื้อขายนั้น เป็นการเจรจาระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายรายที่ 1 และผู้ขายรายที่ 2 โดยพิจารณาจากมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินตามราคาตลาด เพื่อประกอบการพิจารณา โดย KnightFrank ได้เข้าประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568 และประเมินมูลค่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 ที่ตารางวาละ 420,000 บาท หรือเทียบเท่า 9,576,000 บาท และประเมินมูลค่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 ที่ตารางวาละ 420,000 บาท หรือเทียบเท่า 9,492,000 บาท

<u>รายการที่ 3</u>

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าที่ดินที่จะทำการรับโอนนั้น เป็นการเจรจาระหว่างผู้โอนและผู้รับโอน โดย โดยพิจารณาจากมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินตามราคาตลาด เพื่อประกอบการพิจารณา โดย KnightFrank และ 15 Advisory ได้เข้าประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568 และประเมินมูลค่าของที่ดินโฉนดเลขที่ 2053 ใน 2 กรณี คือ กรณีที่ 1: ประเมินมูลค่าที่ดินเฉพาะโฉนดเลขที่ 2053 และกรณีที่ 2: ประเมินมูลค่าที่ดินในกรณีรวมโฉนดเลขที่ 2050 2051 2052 และ 2053 เข้าด้วยกัน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ พิจารณากำหนดมูลค่าในการเข้าทำรายการจากค่าเฉลี่ยของมูลค่าที่ได้จากการประเมินทั้ง 2 กรณี จากผู้ประเมินทั้ง 2 ราย สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 1-13: สรุปราคาประเมินมูลค่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2053 ทั้ง 2 กรณี จากผู้ประเมินทั้ง 2 ราย

กรณี *(หน่วย: บาทต่อตารางวา)*	**KnightFrank**	**15 Advisory**
กรณีที่ 1: ประเมินเฉพาะโฉนดเลขที่ 2053	1,800,000	1,700,000
กรณีที่ 2: ประเมินโฉนดเลขที่ 2050 2051 2052 2053	2,300,000	2,200,000
ค่าเฉลี่ยทั้ง 2 กรณี จากผู้ประเมินผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย	**2,000,000**	

จากตารางข้างต้น ค่าเฉลี่ยทั้ง 2 กรณีจากผู้ประเมินผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย อยู่ที่ 2,000,000 บาทต่อตารางวา ทำให้ราคาของที่ดินโฉนดเลขที่ 2053 อยู่ที่ 690,800,000 บาท ทั้งนี้ มูลค่าที่ตกลงกันสำหรับการเข้าทำรายการจำนวนไม่เกิน 660,800,000 บาท ต่ำกว่าราคาประเมินข้างต้น

1.7 การคำนวณขนาดรายการ

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ มีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการโดยใช้ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ซึ่งเป็นงบการเงินฉบับล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้) ดังนี้

<u>การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์</u>

ตารางที่ 1-14: การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ			
		รายการที่ 1	**รายการที่ 2**	**รายการที่ 3**	**รวม**
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้ทั้ง 3 รายการ เรื่องจากรายการที่ 1 และ 2 เป็นรายการได้มาซึ่งที่ดิน จึงไม่มี NTA ส่วนรายการที่ 3 BQD มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ	-	-	-	**-**
2.เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ทั้ง 3 รายการ เรื่องจากรายการที่ 1 และ 2 เป็นรายการได้มาซึ่งที่ดิน จึงไม่มีกำไรสุทธิ ส่วนรายการที่ 3 BQD มีผลขาดทุนสุทธิ	-	-	-	**-**
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	จำนวนเงินรวมที่จ่าย / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	= 9.58 ล้านบาท / 3,888.50 ล้านบาท ร้อยละ 0.25	= 9.49 ล้านบาท / 3,888.50 ล้านบาท ร้อยละ 0.24	= 660.80 ล้านบาท / 3,888.50 ล้านบาท ร้อยละ 16.99	**ร้อยละ 17.48**
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อชำระค่าซื้อสินทรัพย์	-	-	-	**-**
เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน		**ร้อยละ 0.25**	**ร้อยละ 0.24**	**ร้อยละ 16.99**	**ร้อยละ 17.48**
รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน[3/] สูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน					**ร้อยละ 17.48**

หมายเหตุ:

1/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ งบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

2/ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่น ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

<u>การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน</u>

ตารางที่ 1-15: การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน

การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ			
		รายการที่ 1	**รายการที่ 2**	**รายการที่ 3**	**รวม**
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	= มูลค่ารวมของการทำรายการ / สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ	= 9.58 ล้านบาท / 644.20[1/] ล้านบาท ร้อยละ 1.49	= 9.49 ล้านบาท / 644.20[1/] ล้านบาท ร้อยละ 1.47	= 660.80 ล้านบาท / 644.20[1/] ล้านบาท ร้อยละ 102.58	**ร้อยละ 105.54**
รายการที่เกี่ยวโยงย้อนหลัง 6 เดือน					**-[2/]**

การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ			
		รายการที่ 1	รายการที่ 2	รายการที่ 3	รวม
รวมขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน + รายการย้อนหลัง 6 เดือน					**ร้อยละ 105.54**

หมายเหตุ:

1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวมจำนวน 3,888.50 ล้านบาท – สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 6.10 ล้านบาท – สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 24.12 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 2,499.54 ล้านบาท – ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 257.95 ล้านบาท

2/ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นใดกับนายปรับชะรันชิงห์ ทักราล (ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ) และ นางรัศมี ทักราล ที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

1.8 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ มีแผนใช้แหล่งเงินทุนหลักสำหรับการเข้าทำธุรกรรมนี้จากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และจัดหาเงินทุนส่วนที่เหลือจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ทั้งนี้ แผนการใช้เงินสำหรับการเข้าทำรายการจะขึ้นอยู่กับสถานะเงินสด สภาพคล่องของบริษัทฯ และกระแสเงินสดของบริษัทฯ ณ วันที่บริษัทฯ เข้าทำรายการ

1.9 เงื่อนไขในการทำรายการ

ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลง ซึ่งประกอบด้วย 1) ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA 2) ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG และ 3) ธุรกรรม EBT จะเกิดขึ้นภายหลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2568 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว ทั้ง 3 รายการ ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนนและภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดสำเร็จครบถ้วน หรือได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลงจะเสร็จสมบูรณ์ภายในไตรมาส 3 ปี 2568

<u>เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญของแต่ละธุรกรรม</u> สรุปได้ดังนี้

รายการที่ 1: ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA

- บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- BSA ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA จากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BSA
- ASIA ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ ASIA ให้ขายที่ดินให้กับ BSA
- BSA ได้รับแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการซื้อที่ดิน ซึ่งมีเงื่อนไขที่เป็นที่พึงพอใจแก่ BSA

รายการที่ 2: ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG

- บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- BSA ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG จากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BSA
- AG ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ ASIA ให้ขายที่ดินให้กับ AG
- BSA ได้รับแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการซื้อที่ดิน ซึ่งมีเงื่อนไขที่เป็นที่พึงพอใจแก่ BSA

รายการที่ 3: ธุรกรรม EBT

- บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม EBT จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- BSA ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม EBT จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BSA
- BQD ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ BQD ให้เข้าทำธุรกรรม EBT กับ BSA
- BQD ได้เตรียมการเพื่อชำระหนี้สินค้างชำระทั้งหมดและปลดเปลื้องภาระผูกพันที่มีอยู่ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกิจการแล้ว
- BQD ได้เตรียมการเพื่อโอนกิจการทั้งหมดของ BQD ซึ่งรวมถึงเงินสด รายได้ค่าเช่า และสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ BSA แล้ว
- BSA ได้รับแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการรับโอนกิจการ ซึ่งมีเงื่อนไขที่เป็นที่พึงพอใจแก่ BSA
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือเหตุการณ์ใดๆ ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในแง่ลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ทรัพย์สิน ฐานะทางการเงินของ BQD

1.10 บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 15 เรื่อง "พิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน" ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2568 อยู่ในข้อ 10 ในสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ บัญชี 2 (สิ่งที่แนบมาด้วย 8) ของบริษัทฯ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นที่จะใช้ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ของบริษัทฯ จะมาจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568

1.11 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น อยู่ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.4 ของรายงานฉบับนี้

2. <u>ข้อมูลของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("BQD")</u>

ปรากฏตามรายละเอียดใน:

- ส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้
- สามารถดูได้จากเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้

3. <u>ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรม</u>

ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. <u>วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ</u>

<u>ภาพรวมของการเข้าทำรายการทั้ง 3 รายการ</u>

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**BC**" หรือ "**บริษัทฯ**") จัดตั้งขึ้นเมื่อปี 2550 โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ("**กลุ่มบริษัทฯ**") ประกอบธุรกิจหลัก คือการสร้างโอกาสในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่ (Innovative Real Estate Solutions) ให้แก่ ผู้ร่วมลงทุน ได้แก่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง-ดำเนินงาน-ขาย (Build-Operate-Sell: BOS) ประเภทโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานให้เช่า ในพื้นที่ที่มีศักยภาพทั่วประเทศ ได้แก่ กรุงเทพมหานครชั้นในย่านสุขุมวิทตอนต้น และเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญ เช่น พัทยา ภูเก็ต และเชียงใหม่

บริษัทฯ มุ่งเน้นการสร้างทางเลือกลงทุนในประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดในที่ดินนั้นๆ (Highest and Best Use) เพื่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดและสามารถสร้างกระแสเงินสดต่อเนื่องเป็นหัวใจหลัก เมื่อพัฒนาโครงการเสร็จแล้ว BC จะจำหน่ายโครงการอสังหาริมทรัพย์ออกไปแก่ผู้ซื้อโครงการที่ต้องการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ไม่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการด้วยตนเอง และ/หรือไม่ต้องการรับความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ จะนำเงินกำไรจากการขายโครงการที่ได้รับมาต่อยอด โดยลงทุนและพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างผลตอบแทนจากการขายในระดับที่ไม่ต่ำกว่าที่ตั้งไว้ให้แก่บริษัทฯ และจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้ให้บริการเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการริเริ่มโครงการ (Origination) การพัฒนาโครงการ (Development) การบริหารจัดการโครงการ (Asset Management) ไปจนถึงการขายโครงการ (Exit) ซึ่งในแต่ละขั้นตอน บริษัทฯ จะได้รับรายได้ค่าบริการในแต่ละขั้นตอนตามที่ตกลงกันกับผู้ร่วมลงทุนจนจบโครงการ

ในปี 2566 ที่ผ่านมาเป็นช่วงเวลาแห่งความท้าทาย จากปัจจัยภายนอกและสถานการณ์ความตึงเครียดหลายประการไม่ว่าจะเป็นความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาคต่าง ๆ ที่ทวีความรุนแรงและยืดเยื้อ รวมไปถึงอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และแรงกดดันจากภาวะเงินเฟ้อ โดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นมีผลกระทบโดยตรงต่อการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และทำให้บริษัทฯ มีภาระต้นทุนที่สูงขึ้นในการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ ขณะเดียวกัน ต้นทุนการกู้ยืมที่สูงขึ้นและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำที่ดึงดูดใจมากขึ้นจึงทำให้ผู้ลงทุนต่างชะลอการตัดสินใจลงทุนออกไป ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจตามโมเดลธุรกิจ (Build-Operate-Sell: BOS) ของบริษัทฯ มีความท้าทายมากขึ้น สำหรับในปี 2567 ท่ามกลางแรงกดดันจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาคต่าง ๆ ทั่วโลกที่ยังคงยืดเยื้อและทวีความรุนแรง บริษัทฯ มีรายได้ที่เติบโตแบบก้าวกระโดดและสามารถพลิกฟื้นผลการดำเนินงานเป็นบวกได้ ซึ่งมีปัจจัยหลักจากผลสำเร็จในการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการ 2 แห่ง ได้แก่ โครงการโคฟ ฮิลล์ (Cove Hill) และโครงการ ไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นี่ย์ฮับ

เมื่อพิจารณาจากโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (2563- 2567) จะเห็นได้ว่ารายได้รวมของบริษัทฯ จะมีความผันผวนตามกำไรจากการขายเงินลงทุนที่ได้รับจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง-ดำเนินงาน-ขาย โดยในปี 2564 – 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามการเติบโตของกำไรจากการขายเงินลงทุนในช่วงเวลาดังกล่าว และเมื่อกำไรจากการขายเงินลงทุน

ปรับตัวลดลงร้อยละ 98.3 ในปี 2566 ก็ส่งผลให้รายได้รวมของบริษัทฯ ปรับตัวลดลงไปด้วยเช่นกันที่ร้อยละ 25.2 ขณะที่ในปี 2567 เมื่อกำไรจากการขายเงินลงทุนปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,096.0 ก็ช่วยผลักดันให้รายได้รวมของบริษัทฯ เติบโตขึ้นที่ร้อยละ 60.1 จากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในมุมของกำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัทฯ ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ก็จะเห็นว่ามีความผันผวนหรือมีทิศทางการปรับตัวขึ้นหรือลงในทิศทางเดียวกับการปรับตัวของกำไรจากการขายเงินลงทุน

โดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีโครงสร้างรายได้ ดังนี้

ตารางที่ 2-1: โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ

โครงสร้างรายได้ (หน่วย: ล้านบาท)	2563		2564		2565		2566		2567	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1.กำไรจากการขายเงินลงทุน	0.0	*0.0*	127.7	*46.5*	295.1	*53.3*	5.0	*1.2*	159.8	*24.1*
2.รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า	119.2	*80.5*	94.1	*34.2*	215.9	*39.0*	363.4	*87.7*	438.8	*66.1*
- โรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 (100%)[1/]	51.6	*34.8*	46.8	*17.0*	70.8	*12.8*	92.5	*22.3*	97.9	*14.8*
- โรงแรม เจอร์นีย์ฮับ แบงค็อก สุขุมวิท 26 (100%)[1/]	0.0	*0.0*	0.0	*0.0*	0.0	*0.0*	0.0	*0.0*	0.2	*0.0*
- โรงแรมเจอร์นีย์ ฮับ พัทยา เซ็นทรัล (49.8%)[1/]	8.9	*6.0*	5.1	*1.9*	15.5	*2.8*	24.2	*5.8*	29.3	*4.4*
- โรงแรมเจอร์นีย์ ฮับ ภูเก็ต ป่าตองกิน (32.1%)[1/]	15.8	*10.7*	1.6	*0.6*	22.9	*4.1*	51.9	*12.5*	67.5	*10.2*
- วิลล่า 1 ป่าตอง (20.4%)[1/]	0.6	*0.4*	0.1	*0.0*	0.6	*0.1*	1.3	*0.3*	1.7	*0.3*
- วิลล่า 2 ป่าตอง (20.4%)[1/]	0.7	*0.5*	0.1	*0.0*	0.8	*0.1*	1.0	*0.2*	1.4	*0.2*
- โรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ (26.0%)[1/]	32.0	*21.6*	11.3	*4.1*	51.7	*9.3*	83.8	*20.2*	119.0	*17.9*
- ศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าซัมเมอร์พ้อยท์ (38.3%)[1/]	9.6	*6.5*	29.1	*10.6*	39.9	*7.2*	54.1	*13.1*	61.7	*9.3*
- โรงแรมไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ (63%)[1/]	0.0	*0.0*	0.0	*0.0*	3.5	*0.6*	32.7	*7.9*	33.1	*5.0*
- โรงแรมโจโน่ แบงคอก อโศก (51%)[1/]	0.0	*0.0*	0.0	*0.0*	1.4	*0.3*	21.9	*5.3*	27.0	*4.1*
- โรงแรมโอ๊ควู้ด สตูดิโอส์ สุขุมวิท แบงค็อก (59.5%)[1/]	0.0	*0.0*	0.0	*0.0*	8.8	*1.6*	0.0	*0.0*	0.0	*0.0*
3.รายได้ค่าบริหารจัดการ	21.4	*14.4*	31.8	*11.6*	27.2	*4.9*	28.0	*6.8*	30.3	*4.6*
4.รายได้อื่น[2/]	7.5	*5.1*	21.2	*7.7*	15.4	*2.8*	17.9	*4.3*	34.6	*5.2*
รายได้รวม 1. – 4.	**148.1**	***100.0***	**274.8**	***100.0***	**553.6**	***100.0***	**414.3**	***100.0***	**663.5**	***100.0***

โครงสร้างรายได้ (หน่วย: ล้านบาท)	2563		2564		2565		2566		2567	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
5.ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(41.7)		(50.3)	*(18.3)*	(37.9)	*(6.8)*	(33.8)	*(8.2)*	(13.7)	*(2.1)*
รวมรายได้จากธุรกิจที่กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการ	**106.4**	***71.8***	**224.5**	***81.7***	**515.7**	***93.2***	**380.5**	***91.8***	**649.8**	***97.9***
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัทฯ	**(167.4)**		**(130.5)**		**(50.0)**		**(194.0)**		**32.2**	
อัตราการเติบโตของรายได้รวม	**(81.4%)**		**85.6%**		**101.5%**		**(25.2%)**		**60.1%**	
อัตราการเติบโตของกำไรจากการขายเงินลงทุน	**(100.0%)**		**n.a.[3/]**		**131.1%**		**(98.3%)**		**3096.0%**	

ที่มา: บริษัทฯ

หมายเหตุ:

1/ สัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมโดยกลุ่มบริษัทฯ

2/ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการให้บริการเช่าพื้นที่เก็บของ ดอกเบี้ยรับ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจริง และอื่น ๆ เป็นต้น

3/ n.a. = Non Applicable เนื่องจากไม่มีกำไรจากการขายเงินลงทุนในปี 2563 ทำให้ไม่สามารถคำนวณอัตราการเติบโตของกำไรจากการขายเงินลงทุนในปี 2564 ได้

ดังนั้น ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะลดความเสี่ยงจากความผันผวนของผลการดำเนินงานของ BC โดยการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ประจำ (Recurring Income) ให้มากขึ้น ซึ่งผู้บริหารของบริษัทฯ พิจารณาว่าแล้วเห็นว่า บริษัทฯ มีรายได้ประจำหลักมาจากรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 ซึ่งสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 51.6 ล้านบาท 46.8 ล้านบาท 70.8 ล้านบาท 92.5 ล้านบาท และ 97.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยโรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 เปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2550 เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งเทียบเท่าได้กับโรงแรมระดับ Upper Midscale เป็นอาคาร 8 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 79 ห้อง ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 2050 เนื้อที่ 1 ไร่ 37.2 ตารางวา (หรือ 437.2 ตารางวา) โดยบริษัทฯ เล็งเห็นว่ามีที่ดินที่ตั้งอยู่ติดกับพื้นที่ดินของโรงแรมดังกล่าวอีก 3 แปลงพื้นที่รวม 390.8 ตารางวา ซึ่งเป็นของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งได้ลงนามในข้อตกลงยินยอมจำกัดขอบเขตการดำเนินธุรกิจ (Letter of Undertaking) เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2562 ซึ่งมีเงื่อนไขสำคัญที่ระบุเกี่ยวกับ การขายที่ดินว่า ผู้ให้สัญญา (หรือกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ) จะดำเนินการให้ตนเองและบุคคลตามมาตรา 258 ของตน เสนอขายที่ดินที่ครอบครองให้แก่ BC ก่อนที่จะขายให้บุคคลอื่น บริษัทฯ จึงมีความสนใจที่จะซื้อที่ดินทั้ง 3 แปลง เพื่อนำมารวมกับที่ดินของบริษัทฯ ทำให้มีที่ดินผืนใหญ่ขนาด 2 ไร่ 28 ตารางวา (หรือ 828 ตารางวา) สำหรับพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ ซึ่งเป็นอาคาร 24 ชั้น จำนวน 243 ห้อง ซึ่งคาดว่าจะช่วยเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Income) ให้กับบริษัทฯ ในอนาคต เพื่อให้บริษัทฯ มีผลประกอบการที่ดีขึ้นและมั่นคง ควบคู่ไปกับการลดความเสี่ยงจากความผันผวนของผลการดำเนินงานของ BC ทั้งในส่วนของรายได้และกำไร อันจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาวต่อไป

อนึ่ง การที่บริษัทฯ จะต้องรื้อถอน[15]โรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 ก่อนที่จะพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ จะส่งผลให้บริษัทฯ สูญเสียรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมดังกล่าวไปเป็นเวลาประมาณ

[15] โปรดดูเชิงอรรถ 7

3 ปี ก่อนที่โรงแรมระดับลักชัวรี่จะเปิดให้บริการและบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ในปี 2572 ทั้งนี้ ผู้บริหารให้ข้อมูลว่าบริษัทฯ มีโครงการใหม่ที่จะทยอยสร้างเสร็จและรับรู้รายได้ในปี 2569 – 2571 จำนวน 3 โครงการ ซึ่งจะสามารถสร้างรายได้เพื่อมาช่วยทดแทนรายได้ที่ขาดหายไปของโรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนส์ สุขุมวิท 24 ได้

2. <u>เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ</u>

2.1 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

(1) <u>เพิ่มมูลค่าให้กับที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ ถือครองอยู่ ควบคู่ไปกับการปลดล็อคศักยภาพในการพัฒนาโครงการบนที่ดินผืนดังกล่าว ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ</u>

ภายหลังจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 2051, 2052 และ 2053 ซึ่งมีขนาดพื้นที่รวม 390.80 ตารางวา โดยที่บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินทั้ง 3 แปลง มารวมกับที่ดินโฉนดเลขที่ 2050 ซึ่งบริษัทฯ ถือครองอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งมีขนาดพื้นที่รวม 1 ไร่ 37.20 ตารางวา (หรือ 437.20 ตารางวา) ให้เป็นที่ดินผืนเดียวกันขนาดพื้นที่ 2 ไร่ 28 ตารางวา (หรือ 828 ตารางวา)

ที่ดินโฉนดเลขที่ 2050 ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 ซึ่งเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ที่มีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม จำนวนห้องพัก 79 ห้อง โดยที่ดินโฉนดเลขที่ 2050 เป็นที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ (ที่ดินตาบอด) แต่สามารถนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ เนื่องจากโฉนดที่ดินเลขที่ 2051 และ 2052 ได้มีการจดทะเบียนภารจำยอมเรื่อง ทางเดิน, ทางรถยนต์, ทางไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ทางระบายน้ำและสาธารณูปโภคอื่น ๆ ทุกชนิดให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 2050 และ 2053 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2548 ทำให้โฉนดเลขที่ 2050 มีด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาว 4.5[16] เมตร ติดถนนสาธารณะ อ้างอิงหน้ากว้างของที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 และ 2052 อย่างไรก็ตาม การที่ด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวเพียง 4.5 เมตร ติดถนนสาธารณะ ซึ่งน้อยกว่า 12 เมตร ถือเป็นข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่บนที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2567 มูลค่าตามบัญชีของที่ดินโฉนดเลขที่ 2050 ตามสภาพปัจจุบันอยู่ที่ 459.1 ล้านบาท (หรือ 1.05 ล้านบาทต่อตารางวา)[17]

อนึ่ง ภายหลังจากการรวมที่ดินทั้ง 4 แปลง ที่ดินที่รวมแปลง จะไม่ใช่ที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ (ที่ดินตาบอด) อีกต่อไป และที่ดินดังกล่าวจะมีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวประมาณ 38[18] เมตร ติดถนนสาธารณะ ซึ่งภายใต้กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กำหนดว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตรติดถนนสาธารณะ ที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร[19] ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10

---

[16] อ้างอิงข้อมูลจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/68015 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ

[17] นโยบายบัญชีของบริษัทฯ กำหนดให้กลุ่มบริษัทฯ บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดีใหม่ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

[18] โปรดดูเชิงอรรถ 16

[19] ถนนซอยสุขุมวิท 24 มีเขตทางกว้างประมาณ 11 เมตร อ้างอิงข้อมูลจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1 และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2

เมตร[20] อีกทั้งจากการที่ที่ดินทั้งหมดตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีน้ำตาล" (บริเวณ ย.9-23) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท "ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก" ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ซึ่งได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยกำหนดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio: FAR) ไม่เกิน 7:1 ซึ่งหากอ้างถึงโฉนดที่ดินเลขที่ 2050 ที่มีพื้นที่ดิน 437.20 ตารางวา (เท่ากับ 1,748.80 ตารางเมตร) ทำให้ก่อสร้างอาคารได้เต็มที่ไม่เกิน 12,241.60 ตารางเมตร (7 เท่าของ 1,748.80 ตารางเมตร) (ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งของโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 ซึ่งมีพื้นที่อาคารรวม 9,137 ตารางเมตร) แต่ภายหลังจากการรวมแปลง จะทำให้มีพื้นที่ดิน 828 ตารางวา (เท่ากับ 3,312.00 ตารางเมตร) ทำให้ก่อสร้างอาคารได้เต็มที่ไม่เกิน 23,184 ตารางเมตร[21] ทั้งนี้ จากการรวมแปลงที่ดินซึ่งช่วยปลดล็อคศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สูงและใหญ่ขึ้น ทำให้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายประเมินมูลค่าที่ดินรวมแปลง อยู่ที่ 2.2 – 2.3 ล้านบาทต่อตารางวา[22] และส่งผลให้มูลค่าตลาดของที่ดินโฉนดเลขที่ 2050 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 459.1 ล้านบาท เป็นไม่น้อยกว่า 961.8 ล้านบาท (หรือ 2.2 ล้านบาทต่อตารางวา) หรือปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 502.7 ล้านบาท[23]

ทั้งนี้ จากการที่กลุ่มบริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่มากขึ้น โดยตามแผนเบื้องต้น โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ จะมีจำนวนห้องพัก 243 ห้อง (เพิ่มขึ้นกว่า 170 ห้องเมื่อเทียบกับจำนวนห้องพักของโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24) ซึ่งจะส่งให้บริษัทฯ ได้รับกระแสเงินสดและผลตอบแทนที่สม่ำเสมอจากการลงทุน รวมทั้งจะเป็นการสร้างการเติบโตของ EBITDA ซึ่งจะนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืนและการสร้างมูลค่าเพิ่มอย่างต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

(2) <u>ลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจจากความผันผวนของผลการดำเนินงาน โดยการเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Income) ให้กับกลุ่มบริษัทฯ</u>

-รายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนที่ 2 ข้อ 1 ข้างต้น-

โดยการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง และดำเนินการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่บนพื้นที่ดังกล่าว จะช่วยสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ให้กับกลุ่มบริษัทฯ อ้างอิงประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในช่วง 5 ปีแรกตั้งแต่เปิดดำเนินการ รายได้ต่อปีของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่จะอยู่ที่ประมาณ 705.90 – 854.45 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นมูลค่าที่สูงมากเมื่อเทียบกับรายได้จากโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 ต่อปีในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (2563 - 2567) อยู่ที่ 46.8 – 97.9 ล้านบาท ดังนั้น ภายหลังการเปิดตัวโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ บริษัทฯ จะมีรายได้ประจำที่เพิ่มขึ้น และมั่นคงขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ จากการแกว่งตัวของกำไรจากการขายเงินลงทุนจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบสร้าง-ดำเนินงาน-ขาย (Build-Operate-Sell หรือ BOS)

---

[20] ถนนสุขุมวิท มีเขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร อ้างอิงข้อมูลจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1 และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2

[21] ยังไม่รวม FAR (Floor Area Ratio) Bonus ซึ่งคือมาตรการเพื่อสร้างแรงจูงใจให้กับภาคเอกชนในการพัฒนา โดยการทำโครงการให้เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะหรือสวนสาธารณะ หรือจัดให้มีอาคารประหยัดพลังงาน เป็นต้น ตามเงื่อนไขที่กรุงเทพมหานครกำหนด โดยประชาชนได้รับประโยชน์แลกกับสิทธิประโยชน์ในการก่อสร้างพื้นที่อาคารเพิ่มตามที่กฎหมายกำหนด โดย FAR Bonus สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้อีกร้อยละ 5 -20 (ที่มา: https://plan4bangkok.com/about/)

[22] ข้อมูลราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ดูได้ที่ ส่วนที่ 3 ข้อ 1.1 ของรายงานฉบับนี้

[23] โปรดดูเชิงอรรถ 17

(3) <u>เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ และมีศักยภาพในเชิงธุรกิจ ซึ่งเหมาะสมต่อการพัฒนาโรงแรมระดับลักชัวรี่ เพื่อสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้กับบริษัทฯ ในระยะยาว</u>

หนึ่งในกลยุทธ์สำหรับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ คือ กลยุทธ์ในการเลือกทำเลที่ดี โดยบริษัทฯ จะเลือกพัฒนาโครงการในทำเลที่เป็นจุดยุทธ์ศาสตร์สำคัญซึ่งมีแนวโน้มการเติบโตของตลาดการท่องเที่ยว และ/หรือ ทำเลที่มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินและมูลค่าของสินทรัพย์ที่สร้างในอนาคต เช่น กรุงเทพฯ ชั้นใน โดยเฉพาะย่านสุขุมวิท เชียงใหม่ เกาะสมุย กระบี่ และเมืองชั้นในพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก รวมถึงพัทยา เป็นต้น

โดยที่ดินทั้ง 3 แปลงที่จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโรงแรมตามแนวทางที่บริษัทฯ กำหนด เนื่องจากมีปัจจัยหลายประการที่เอื้ออำนวยต่อโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ ดังนี้

<u>ทำเลที่ตั้ง</u>

- **สุขุมวิทเป็นย่านธุรกิจและการค้าที่สำคัญของกรุงเทพฯ มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติเดินทางมาเป็นจำนวนมาก**
- **สุขุมวิทเป็นที่ตั้งของสถานที่ทำงานของผู้คนสำคัญในเมือง ทำให้โรงแรมระดับลักชัวรี่ที่ตั้งอยู่ที่นี่มีโอกาสเชื่อมโยงกับลูกค้าที่มีธุรกิจหรือกลุ่มลูกค้าที่เป็นบริษัท**
- **การเดินทางสะดวกสบายด้วยรถไฟฟ้า BTS โดยที่ดินที่จะได้มาในครั้งนี้ อยู่ห่างจากสถานีพร้อมพงษ์ ประมาณ 220 เมตร**
- **ใกล้แหล่งช้อปปิ้ง ร้านอาหาร สวนสาธารณะ และโรงพยาบาล โดยที่ดินที่จะได้มาในครั้งนี้ ตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่และสิ่งอำนวยความสะดวกดังนี้**
  - **ศูนย์การค้า ได้แก่ ศูนย์การค้า ดิ เอ็มโพเรียม (Emporium) และศูนย์การค้าเอ็มควอเทียร์ (Emquartier)**
  - **สวนสาธารณะ ได้แก่ อุทยานเบญจสิริ และสวนเบญจกิติ**
  - **โรงพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบายสมิติเวช สุขุมวิท**

<u>กลุ่มลูกค้า</u>

- **สุขุมวิทเป็นที่นิยมของนักธุรกิจ และนักท่องเที่ยวระดับสูง และผู้ที่ต้องการความสะดวกสบาย**
- **ย่านสุขุมวิท มีชาวต่างชาติอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก ทำให้มีความต้องการโรงแรมระดับลักชัวรี่**

<u>ศักยภาพในการสร้างรายได้</u>

- **โรงแรมระดับลักชัวรี่ในสุขุมวิทสามารถตั้งราคาห้องพักได้สูง เนื่องจากเป็นทำเลที่มีความต้องการสูง**
- **มีโอกาสสร้างรายได้จากบริการอื่น ๆ เช่น ห้องอาหาร สปา และห้องประชุม**

โดย STR[24] บริษัทวิจัยเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม เผยข้อมูลราคาห้องพักโรงแรมระดับลักชัวรี่ใน "กรุงเทพฯ" ปี 67 เติบโตโดดเด่น เพิ่มขึ้น 43% เทียบปี 62 ก่อนโควิด แตะระดับ 200 ดอลลาร์สหรัฐ/ห้อง/คืน แต่ยังห่างจาก "สิงคโปร์" และ "ลอนดอน" 2-3 เท่า กว่า 20% ทำราคาขายได้ถึง 300 ดอลลาร์สหรัฐ/ห้อง/คืน หรือเกือบ 1 หมื่นบาท โดยเฉพาะตลาดโรงแรมลักชัวรี่ในกรุงเทพฯ พบว่าเติบโตอย่างโดดเด่น โดยราคาห้องพักเฉลี่ยเมื่อปี 2567 เพิ่มขึ้นถึง 42.7% เทียบกับราคาห้องพักระดับ 5,000 บาทเมื่อปี 2562 ก่อนโควิดระบาด และเพิ่มขึ้น 5.3% เมื่อ

[24] STR (Smith Travel Research) เป็นบริษัทวิจัยระดับโลกที่เชี่ยวชาญด้านข้อมูลและวิเคราะห์เกี่ยวกับธุรกิจโรงแรมและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว

เทียบกับราคาปี 2566 เพราะมีดีมานด์จากนักท่องเที่ยวต่างชาติมากขึ้น *(โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติม "ภาวะอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและโรงแรม" ในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้)*

ดังนั้น ทำเลดังกล่าวจึงตอบโจทย์ของบริษัทฯ ซึ่งต้องการพัฒนาโรงแรมระดับลักชัวรี่ (Luxury) ที่บริหารโดยแบรนด์ชั้นนำที่มีชื่อเสียงระดับโลก เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูงที่เดินทางมาท่องเที่ยวหรือมาติดต่อธุรกิจในประเทศไทย อันจะสร้างกระแสเงินสด และรายได้ที่ต่อเนื่องให้กลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาวต่อไป

(4) <u>เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น</u>

เงินลงทุนในการเข้าทำทั้ง 3 รายการ ข้างต้น จะทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพื่อเข้าซื้อที่ดินเปล่าทั้ง 3 แปลง ประมาณ 679.87 ล้านบาท และเมื่อบริษัทฯ พัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่บนที่ดินดังกล่าว จะส่งผลให้สินทรัพย์ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอีกตามมูลค่าเงินลงทุนพัฒนาโครงการดังกล่าว (ไม่รวมมูลค่าที่ดิน) ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 1,615.37 ล้านบาท

ทั้งนี้ งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีสินทรัพย์รวมประมาณ 3,888.50 ล้านบาท โดยภายหลังการเข้าลงทุนและพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จในปี 2572 บริษัทฯ จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเป็น 6,184.04 ล้านบาท ทั้งนี้ ไม่นับรวมสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการอื่น ๆ ของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและดำเนินการ

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่โครงการเริ่มเปิดดำเนินการ บริษัทฯ จะมีรายได้จากการดำเนินงานที่มากขึ้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มขนาดธุรกิจ กระแสเงินสด และฐานเงินทุนของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ที่มีศักยภาพได้ต่อไปในอนาคต

(5) <u>เป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ โดยการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักชัวรี่ในพอร์ตโฟลิโอของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าใหม่ที่มีกำลังซื้อระดับสูง</u>

ณ สิ้นปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีโรงแรมที่เปิดให้บริการจำนวน 10 แห่ง จำนวน 1,183 ห้อง โดยแบ่งเป็นโรงแรมระดับมิดสเกล (Midscale) จำนวน 903 ห้อง (คิดเป็นร้อยละ 76.33 ของจำนวนห้องพัก) และ โรงแรมระดับอัพเปอร์ มิดสเกล (Upper Midscale) จำนวน 280 ห้อง (คิดเป็นร้อยละ 23.67 ของจำนวนห้องพัก)

ตารางที่ 2-2: โรงแรมของบริษัทฯ ที่เปิดให้บริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายชื่อโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว	ผู้บริหารโรงแรม	ทำเลที่ตั้ง	ปีที่เปิดดำเนินการ	จำนวนห้องพัก	ระดับโรงแรม
โรงแรมเจอร์นีย์ฮับ ภูเก็ต ป่าตอง	บริษัทฯ	ภูเก็ต	2560	198	Midscale[1/]
โรงแรมเจอร์นีย์ฮับ พัทยา เซ็นทรัล	บริษัทฯ	ชลบุรี	2562	76	Midscale[1/]
โรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ	บริษัทฯ	เชียงใหม่	2562	202	Upper Midscale[2/]
โรงแรมไอบิส เชียงใหม่ นิมมาน เจอร์นีย์ฮับ	บริษัทฯ	เชียงใหม่	2565	142	Midscale[1/]
โรงแรมโจโน่ แบงคอก อโศก	บริษัทฯ	ซ. สุขุมวิท 16 กรุงเทพฯ	2565	65	Midscale[1/]
โรงแรมซิทาดีนส์ สุขุมวิท 16[3/]	ASCOTT[4/]	ซ. สุขุมวิท 16 กรุงเทพฯ	2550	79	Midscale[1/]
โรงแรมซิทาดีนส์ สุขุมวิท 8[3/]	ASCOTT[4/]	ซ. สุขุมวิท 8 กรุงเทพฯ	2551	130	Midscale[1/]
โรงแรมซิทาดีนส์ สุขุมวิท 11[3/]	ASCOTT[4/]	ซ. สุขุมวิท 11 กรุงเทพฯ	2551	134	Midscale[1/]
โรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24[3/]	บริษัทฯ	ซ. สุขุมวิท 24 กรุงเทพฯ	2550	79	Upper Midscale[2/]
โรงแรม เจอร์นีย์ฮับ แบงค็อก สุขุมวิท 26	บริษัทฯ	ซ. สุขุมวิท 26 กรุงเทพฯ	2567[5/]	78	Midscale[1/]

ที่มา: บริษัทฯ

หมายเหตุ:

1/ Midscale หรือเทียบเท่าได้กับโรงแรมระดับ 3 ดาว

2/ Upper Midscale หรือเทียบเท่าได้กับโรงแรมระดับ 4 ดาว

3/ เซอร์วิสอพาร์มเมนท์ที่ได้รับใบอนุญาตในการประกอบกิจการโรงแรม

4/ บริษัท แอสคอทท์ อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด

5/ เริ่มเปิดให้บริการเมื่อเดือนธันวาคม 2567

และกลุ่มบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการโรงแรม จำนวน 4 แห่งดังนี้

ตารางที่ 2-3: โครงการโรงแรมของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

รายชื่อโรงแรมที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ	ผู้บริหารโรงแรม	ทำเลที่ตั้ง	จำนวนห้องพัก	ระดับโรงแรม	ปีที่เริ่มลงทุน	ความคืบหน้าโครงการ
โรงแรมโจโน่เอ็กซ์	บริษัทฯ	ซ. สุขุมวิท 5 กรุงเทพฯ	194	Upper Midscale	2562	ได้รับมติเห็นชอบจากการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA), ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.1) และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
โรงแรมกมลา 1	บริษัทฯ	ภูเก็ต	197	Upscale	2561	ได้รับมติเห็นชอบจากการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA), ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.1) และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
โรงแรมกมลา 2	บริษัทฯ	ภูเก็ต	200	Upper Upscale	2560	ได้รับมติเห็นชอบจากการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA), ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.1) และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
โรงแรมเชียงใหม่ นิมมาน ทรี	บริษัทฯ	เชียงใหม่	n.a.[1/]	n.a.[1/]	2560	อยู่ระหว่างการพิจารณาแผนของโครงการ

ที่มา: บริษัทฯ

หมายเหตุ:

1/ n.a. non applicable เนื่องจากอยู่ระหว่างการพิจารณาแผนการพัฒนาโครงการ

การเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลงในครั้งนี้ เป็นการได้มาซึ่งที่ดินซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ (Luxury) เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับสูง ซึ่งจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีห้องพักโรงแรมระดับลักชัวรี่จำนวน 243 ห้อง (คิดเป็นร้อยละ 17.04[25] ของจำนวนห้องพักทั้งหมดของกลุ่มบริษัทฯ ภายหลังโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่เริ่มเปิดให้บริการ) เพื่อให้บริการกลุ่มลูกค้าซึ่งแตกต่างจากฐานลูกค้าปัจจุบันของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจโดยการขยายฐานลูกค้าให้มีความหลากหลายมากขึ้น ซึ่งจะช่วยให้กลุ่มบริษัทฯ มีโอกาสในการเข้าถึงตลาดใหม่ ซึ่งไม่เพียงช่วยเพิ่มรายได้และโอกาสในการเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืนและความสำเร็จในระยะยาว แต่ยังช่วยให้กลุ่มบริษัทฯ มีความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจโรงแรมมากขึ้น โดยการลดการพึ่งพาต่อกลุ่มลูกค้าปัจจุบันซึ่งมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจค่อนข้างมาก และพร้อมที่จะปรับลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางท่องเที่ยวในช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอน

[25] คำนวณเทียบกับจำนวนห้องพักของกลุ่มบริษัทฯ ที่ 1,426 ห้อง (จำนวนห้องพักปัจจุบัน 1,183 ห้อง + จำนวนห้องพักโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ 243 ห้อง)

โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ค่าที่พักและบริการของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ประมาณปี 2572 เป็นต้นไป

(6) <u>มูลค่าในการเข้าทำรายการ และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่มีความเหมาะสม</u>

การเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินทั้ง 3 แปลง บริษัทฯ ต้องจ่ายชำระราคารวมทั้งสิ้น 679.87 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย 1) ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA จำนวน 9.58 ล้านบาท 2) ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG จำนวน 9.49 ล้านบาท และ 3) ธุรกรรม EBT จำนวน 660.80 ล้านบาท

ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 อยู่ในช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยราคาต่ำสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมเท่ากับราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 ในขณะที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมสูงกว่าราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 เท่ากับ 42.86 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 447.62 ของราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 ภายใต้ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA ที่จำนวน 9.58 ล้านบาท <u>มีความเหมาะสม</u>

ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 อยู่ในช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยราคาต่ำสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมเท่ากับราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 ในขณะที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมสูงกว่าราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 เท่ากับ 42.49 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 447.62 ของราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 ภายใต้ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG ที่จำนวน 9.49 ล้านบาท <u>มีความเหมาะสม</u>

มูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT อยู่ในช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยราคาต่ำสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมต่ำกว่ามูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT เท่ากับ 67.92 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 10.28 ของมูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT ในขณะที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT เท่ากับ 139.32 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 21.08 ของมูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT ภายใต้ธุรกรรม EBT ที่จำนวน 660.80 ล้านบาท <u>มีความเหมาะสม</u>

มูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง อยู่ในช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยราคาต่ำสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมต่ำกว่ามูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง เท่ากับ 67.92 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 9.99 ของมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง ในขณะที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง เท่ากับ 224.67 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 33.05 ของมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง ที่จำนวน 679.87 ล้านบาท <u>มีความเหมาะสม</u>

(ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นโปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 1 ของรายงานฉบับนี้)

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Net Present Value: NPV) ของโครงการภายหลังหักมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง จำนวน 679.87 ล้านบาท จะเท่ากับ <u>1,190.23 – 1,725.23 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 1,556.77 ล้านบาท)</u> มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) <u>ร้อยละ 9.61 – 11.16 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 10.77 ต่อปี)</u> ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 6.44 ต่อปี และมีระยะเวลา

คืนทุน 9.25 – 10.86 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ (ตั้งแต่ต้นปี 2572) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินทั้ง 3 แปลง ในมูลค่าประมาณ 679.87 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม *(โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 2 ของรายงานฉบับนี้)*

2.2 ข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

(1) บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้น

การเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลงในครั้งนี้ บริษัทฯ ต้องชำระค่าตอบแทนทั้งสิ้น 679.87 ล้านบาท ซึ่งแหล่งที่มาของเงินทุน จะมาจากเงินกู้จากสถาบันการเงินจำนวน 570.00 ล้านบาท และมาจากเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ จำนวน 109.87 ล้านบาท ดังนั้น การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้นตามไปด้วย

เมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 2,956.13 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 932.37 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.17 เท่า โดยภายหลังจากการเข้าทำธุรกรรม บริษัทฯ จะมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นประมาณ 570 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 3.78 เท่า ซึ่งยังถือว่าอยู่ในระดับที่ไม่สูงมากนัก เมื่อเทียบกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ในอดีต 3 ปีย้อนหลัง (2565 – 2567) ซึ่งอยู่ที่ 7.32 เท่า 5.34 เท่า และ 3.17 เท่า ตามลำดับ

ในส่วนของต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นได้แก่ 1. ค่าธรรมเนียมแรกเข้า (Front-end Fee) ของยอดสินเชื่อ และ 2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงิน และยังไม่ได้รับเงื่อนไขสินเชื่อที่ระบุอัตราค่าธรรมเนียมและดอกเบี้ยที่แน่นอน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงยังไม่สามารถประมาณการต้นทุนทางการเงินเป็นตัวเลขได้

นอกจากนี้ บริษัทฯ กำลังเจรจาขอสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว ข้อมูลจากบริษัทฯ ระบุว่าจะกู้เงินประมาณ 1,615.37 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดิน) เมื่อรวมกับเงินกู้ซื้อที่ดิน 570 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ ต้องกู้เงินรวมประมาณ 2,185.37 ล้านบาท ส่งผลให้หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2567 เพิ่มขึ้น และอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มเป็น 5.51 เท่า อย่างไรก็ดียังในอยู่ระดับที่ใกล้เคียงกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ในปี 2566 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากโครงการใช้เวลาก่อสร้าง 4 ปี เงินกู้จะทยอยเบิกตามความคืบหน้าของงาน ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนค่อย ๆ เพิ่มขึ้นตามการเบิกเงินกู้ นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ มีการปรับมูลค่า (Revaluation) ของที่ดินโฉนดเลขที่ 2050 ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่บริษัทฯ ถือครองอยู่แล้ว ให้เป็นมูลค่าตลาดในปัจจุบัน จะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ลดลง

ทั้งนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง และการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่บนที่ดินดังกล่าว BSA (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) จะดำเนินการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินโดยตรงซึ่งมีข้อกำหนดเบื้องต้นเกี่ยวกับการรักษาอัตราส่วนทางการเงิน ได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) และ อัตราส่วนการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) เป็นต้น *(ข้อมูลปรากฏในตารางที่ 2-4 ด้านล่างนี้)* ซึ่งสถาบันการเงินจะพิจารณาข้อกำหนดดังกล่าวจากงบการเงินของบริษัทย่อยที่กู้ยืมเงิน กล่าวคือบริษัทที่มีหน้าที่ในการดำรงอัตราส่วนทางการเงินในครั้งนี้ คือ BSA นอกจากนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯ ให้ข้อมูลว่าการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ รวมถึงการพัฒนาโครงการโรงแรม จะไม่ส่งผลกระทบต่อการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของวงเงินกู้เดิมของ BC

(2) <u>รายได้และกำไรสุทธิของบริษัทฯ อาจจะลดลง ในช่วงเวลาหนึ่ง จากการที่ต้องรื้อถอนโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 เพื่อนำที่ดินแปลงดังกล่าว มารวมเป็นที่ดินแปลงใหญ่เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับ ลักชัวรี่</u>

ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมทั้ง 3 รายการ บริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินเปล่า จำนวน 3 แปลง พื้นที่ 390.80 ตารางวา และบริษัทฯ จะนำที่ดินดังกล่าว มารวมกับที่ดินของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนส์ สุขุมวิท 24 ("**Oakwood Residence Sukhumvit 24**") (กลุ่มบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100) ซึ่งบริษัทฯ พัฒนามาตั้งแต่ปี 2547 – 2549 และเปิดให้บริการมาตั้งแต่ 2550 โดยในช่วง 3 ปีล่าสุด (2565 - 2567) โรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนส์ สุขุมวิท 24 ซึ่งมีห้องพักจำนวน 79 ห้อง สร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ อยู่ที่ 70.8 ล้านบาท 92.5 ล้านบาท และ 97.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.8 ร้อยละ 22.3 และร้อยละ 14.8 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ โดยในการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ บริษัทฯ จะต้องรื้อถอนโรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนส์ สุขุมวิท 24 ซึ่งตามแผนที่วางไว้ คาดว่าน่าจะดำเนินการประมาณไตรมาส 2 ของปี 2569 ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียรายได้จากการดำเนินของโรงแรมดังกล่าวไปเป็นเวลาประมาณ 3 ปี ก่อนที่โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่จะเปิดให้บริการและบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ในปี 2572

ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯ ให้ข้อมูลว่า การหยุดให้บริการโรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนส์ สุขุมวิท 24 จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ BSA ได้รับอนุมัติ EIA (รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะช่วยทำให้ระยะเวลาที่บริษัทฯ จะได้รับผลกระทบจากการขาดหายของรายได้โรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนส์ สุขุมวิท 24 สั้นที่สุด นอกจากนี้ ผู้บริหารยังเพิ่มเติมว่า บริษัทฯ มีโครงการใหม่ที่จะทยอยสร้างเสร็จในปี 2569 – 2570 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1) โรงแรมบูทิค กมลา 1 จำนวน 197 ห้อง 2) โรงแรมโจโน่เอ็กซ์ (ซ.สุขุมวิท 5) จำนวน 194 ห้อง และ 3) โรงแรมบูทิค กมลา 2 จำนวน 200 ห้อง ซึ่งจะสามารถสร้างรายได้เพื่อมาทดแทนรายได้ที่ขาดหายไปของโรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนส์ สุขุมวิท 24 ได้

(3) <u>ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้</u>

(3.1) <u>ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)</u>

เนื่องจากบริษัทฯ จะดำเนินการก่อสร้างอาคารโรงแรมใหม่ โดยบริษัทฯ ได้ประเมินต้นทุนค่าก่อสร้างและต้นทุนพัฒนาโครงการทั้งหมดไว้เรียบร้อยแล้ว แต่บริษัทฯ ยังไม่ได้ออกแบบก่อสร้างโดยละเอียดและยังไม่ได้ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง ต้นทุนค่าก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นจริงอาจจะไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun) หรือหากบริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนแบบทั้งหมดหรือบางส่วน ก็อาจจะทำให้เกิดต้นทุนเพิ่มได้เช่นกัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว ผ่านกระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมาหลักซึ่งรับเหมาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จและผู้รับเหมารายย่อยสำหรับงานอื่น ๆ ที่มีความน่าเชื่อถือ นอกจากนี้ ในทุก ๆ โครงการ ทางบริษัทฯ ได้ว่าจ้างวิศวกรควบคุมต้นทุนที่มีชื่อเสียงในระดับสากล ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ ใช้บริการหลายบริษัท เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบปริมาณและราคาตั้งแต่ขั้นตอนก่อนพัฒนาโครงการ ซึ่งจะช่วยให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถควบคุมคุณภาพและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามแผนการลงทุนและงบประมาณที่ตั้งไว้

(3.2) <u>ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง การขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น</u>

บริษัทฯ จะต้องดำเนินการขออนุญาตที่จำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งจำเป็นที่จะต้องใช้เวลาในการพัฒนา อาทิ การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตรื้อถอนอาคาร การขอใบอนุญาตก่อสร้าง การขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม การขอใบอนุญาตจากหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ จะดำเนินการก่อสร้างอาคารใหม่เพื่อเป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป จึงจำเป็นต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ด้วย โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังมิได้ ดำเนินการขออนุญาตใด ๆ แต่จะเริ่มดำเนินการภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

(3.3) <u>ความเสี่ยงจากการแข่งขันในกลุ่มโรงแรมระดับลักชัวรี่ในละแวกเดียวกัน และพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการ</u>

ตลาดโรงแรมระดับลักชัวรี่บนถนนสุขุมวิท มีการแข่งขันสูงและเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เนื่องจากเป็นย่านธุรกิจและการท่องเที่ยวสำคัญ กลุ่มลูกค้าหลักคือ นักท่องเที่ยวต่างชาติ นักธุรกิจ และผู้มีกำลังซื้อสูง

โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ของกลุ่มบริษัทฯ ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ซึ่งยังมีโรงแรมลักชัวรี่อีกประมาณ 8 แห่ง ได้แก่ (1) โรงแรมคาร์ลตัน กรุงเทพฯ สุขุมวิท จำนวน 338 ห้อง (2) โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุขุมวิท จำนวน 295 ห้อง (3) โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพ สุขุมวิท จำนวน 241 ห้อง (4) โรงแรมเชอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท จำนวน 420 ห้อง (5) โรงแรมโซฟิเทล กรุงเทพ สุขุมวิท จำนวน 344 ห้อง (6) โรงแรมเจดับบลิว แมริออท กรุงเทพฯ จำนวน 441 ห้อง (7) โรงแรม ดิ โอกุระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ จำนวน 240 ห้อง และ (8) ดิ แอทธินี โฮเทล จำนวน 374 ห้อง

แม้การแข่งขันจะรุนแรง แต่โรงแรมระดับลักชัวรี่ก็ยังมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง *(ผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้เกี่ยวกับภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรม ในเอกสารแนบ 2 ข้อ 2 ธุรกิจโรงแรมลักชัวรี่ ของรายงานฉบับนี้)* ดังนั้น กลุ่มบริษัทฯ ควรให้ความสำคัญกับการสร้างความแตกต่างเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน เช่น การออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์ ห้องอาหารระดับรางวัล สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และการใช้เทคโนโลยีเพื่อยกระดับบริการและประสบการณ์ลูกค้า

(4) <u>ภาระภาษีที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจากการเข้าทำธุรกรรม EBT</u>

การเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง ในครั้งนี้ ประกอบด้วย การเข้าทำธุรกรรม 3 รายการ โดย รายการที่ 1: ธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจาก ASIA และ รายการที่ 2: ธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจาก AG เป็นการซื้อขายที่ดินโดยตรงจากผู้ขาย อย่างไรก็ดี รายการที่ 3: ธุรกรรม EBT (Entire Business Transfer) เป็นการเข้าทำรายการเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด

โดยการได้มาซึ่งที่ดินผ่านการซื้อขายที่ดินโดยตรงกับการได้มาซึ่งที่ดินผ่านธุรกรรม EBT ผู้ซื้อ (ในที่นี้คือ BSA) จะมีการบันทึกต้นทุนที่ดินเพื่อใช้ในการคำนวณภาษีที่แตกต่างกัน กล่าวคือ การได้มาซึ่งที่ดินผ่านการซื้อขายที่ดินโดยตรง ผู้ซื้อจะบันทึกต้นทุนที่ดินที่ได้มาสำหรับการคำนวณภาษีตามราคาที่ซื้อ ดังนั้น หากภายหลัง BSA ขายที่ดิน BSA จะนำต้นทุนที่ดินหักด้วยราคาขาย และเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลถ้ามีกำไรจากการซื้อขาย ซึ่งหากราคาขายเป็นราคาเดียวกับราคาซื้อ BSA จะไม่มีกำไรและไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับการได้มาซึ่งที่ดินภายใต้กระบวนการ EBT ผู้ซื้อต้องบันทึกต้นทุนที่ดินที่ได้มาสำหรับการคำนวณภาษีตามมูลค่าทางบัญชีของที่ดินที่เคยบันทึกอยู่ในบัญชีของฝั่งผู้ขาย ซึ่งเป็นมูลค่าต่ำกว่าราคาที่ BSA ซื้อจากผู้ขาย ทำให้หาก BSA ขายที่ดินดังกล่าวในภายหลัง BSA จะนำต้นทุนที่ดินซึ่งเป็นมูลค่าทางบัญชีหักด้วยราคาขายและเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลถ้ามีกำไรจากการขาย ซึ่งหาก BSA ขายที่ดินในราคาเดียวกับที่เข้าทำธุรกรรม EBT, BSA จะมีกำไรจากการขายที่ดินและเสีย

ภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรที่ได้รับในการขายที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ดี ภาระภาษีดังกล่าวจะเกิดขึ้นเมื่อ BSA ขายที่ดินโดยตรง และกรณีที่มีการพัฒนาที่ดินเพื่อขาย BSA สามารถนำต้นทุนดังกล่าวมาพิจารณาประกอบการคำนวณต้นทุนของโครงการต่อไป

ทั้งนี้ จากการที่วัตถุประสงค์การได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ของบริษัทฯ คือการนำที่ดินดังกล่าวมาใช้เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ ภายใต้การบริหารของแบรนด์โรงแรมระดับโลก (ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาข้อตกลงและเงื่อนไขต่าง ๆ โดยคาดว่าสัญญาจ้างบริหารจะมีระยะเวลาประมาณ 20 ปี *(ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2 ของรายงานฉบับนี้)*) ดังนั้น หากบริษัทฯ ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ บริษัทฯ จะไม่มีภาระภาษีจากการขายที่ดินที่ได้มาจากการเข้าทำธุรกรรม EBT หรือภาระภาษีจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการซึ่งพัฒนาบนที่ดินที่ได้มาจากการเข้าทำธุรกรรม EBT ไปอย่างน้อยเป็นเวลาประมาณ 24 ปี (ระยะพัฒนาโครงการประมาณ 4 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เข้าทำรายการ รวมกับระยะเวลาภายใต้สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอีก 20 ปี)

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัท (โดยที่ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้ดำเนินการเจรจาต่อรองกับผู้ขายอย่างรอบคอบเพื่อให้ได้ราคาขายที่เหมาะสม ซึ่งจะช่วยลดภาระภาษีของกลุ่มบริษัทฯ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต การดำเนินการดังกล่าวนี้ ถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม

(5) <u>ความเสี่ยงจากการที่ถนนผ่านหน้าที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้เป็นถนนส่วนบุคคลภายใต้โฉนดเลขที่ 6962</u>

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1 และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 และรายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ให้ข้อมูลตรงกันว่า ถนนซอยสุขุมวิท 24 ที่ผ่านหน้าที่ดินที่จะได้จากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ เป็นทางส่วนบุคคลภายใต้โฉนดเลขที่ 6962 ทั้งนี้ ข้อมูลจากสำนักงานที่ดิน ระบุว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 6962 มีเนื้อที่ดินรวม 4 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา (1,853.00 ตารางวา)

แม้ว่าถนนซอยสุขุมวิท 24 จะถูกใช้เป็นถนนสาธารณะแล้วก็ตาม แต่ถนนซอยสุขุมวิท 24 บางส่วนซึ่งรวมถึงส่วนที่ติดกับด้านหน้าของที่ดินที่จะได้มาในครั้งนี้กลับเป็นทางส่วนบุคคลภายใต้โฉนดเลขที่ 6962 และไม่มีหลักฐานการจดทะเบียนเป็นที่ดินภาระจำยอมให้กับที่ดินที่จะได้มาในครั้งนี้ อีกทั้งไม่มีหลักฐานชัดเจนว่าถนนซอยสุขุมวิท 24 ถือเป็นถนนสาธารณะ ดังนั้น ในทางกฎหมาย เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 6962 อาจมีสิทธิคัดค้านการใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางเข้าออกสาธารณะได้

ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4723/2538[26] ประกอบกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1138-1139/2501[27] ที่ดินส่วนบุคคลสามารถเป็นถนนสาธารณะได้ หากที่ดินดังกล่าวถูกใช้โดยประชาชนทั่วไปมาเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปี โดยไม่มีการสงวนสิทธิ์หรือคัดค้านจากเจ้าของที่ดิน เมื่อได้มอบที่ดินโดยปริยายแล้ว การคัดค้านหรือสงวนสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินจะไม่มีผลใช้บังคับ

หากถนนซอยสุขุมวิท 24 ถูกประชาชนทั่วไปใช้สัญจรไปมาโดยไม่มีการคัดค้านจากเจ้าของที่ดินเป็นเวลานานกว่า 10 ปี แม้จะไม่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว ถนนสายดังกล่าวอาจถูกพิจารณาได้ว่าเป็นถนนสาธารณะโดยปริยายเนื่องจากการใช้งาน

[26] โปรดดูเชิงอรรถ 8

[27] โปรดดูเชิงอรรถ 9

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากไม่มีบันทึกอย่างเป็นทางการที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องยืนยันสถานะสาธารณะของที่ดินซอยสุขุมวิท 24 บริษัทฯ จึงต้องทราบว่ายังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากข้อพิพาทจากเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 6962

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางกฎหมายได้แนะนำให้บริษัทฯ ขอหนังสือยืนยันจากสำนักงานเขตคลองเตยเกี่ยวกับความเป็นสาธารณะประโยชน์ของถนนซอยสุขุมวิท 24 เพื่อใช้เป็นข้อมูลอ้างอิง อย่างไรก็ตาม หนังสือยืนยันที่ออกโดยสำนักงานเขตคลองเตยสามารถใช้เป็นพยานหลักฐานเบื้องต้นเท่านั้น มิใช่พยานหลักฐานเด็ดขาดในการพิสูจน์สถานะความเป็นสาธารณประโยชน์ของถนนซอยสุขุมวิท 24

อนึ่ง ผู้บริหารของบริษัทฯ เห็นว่า ความเสี่ยงในเรื่องนี้อยู่ในระดับที่ต่ำมากเนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นเจ้าของโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 ซึ่งเปิดให้บริการมาตั้งแต่ปี 2550 มีการใช้งานถนนในซอยสุขุมวิท 24 มามากกว่า 10 ปี และไม่เคยมีข้อพิพาทใดในการใช้ถนนดังกล่าวกับเจ้าของที่ดิน

3. <u>เปรียบเทียบประโยชน์และข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก</u>

3.1 ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

(1) <u>สนับสนุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และเป็นไปตามแนวทางการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)</u>

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการที่ได้รับโอกาสในการเข้าถึงที่ดินของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ก่อนบุคคลอื่น ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่สำคัญ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต ในช่วงเวลาที่บริษัทฯ มีความพร้อมที่จะพัฒนาโครงการ โดยที่ไม่ต้องลงทุนซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวล่วงหน้าเป็นระยะเวลานาน รวมทั้งยังเป็นการจำกัดโอกาสในการเข้าถึงที่ดินที่มีศักยภาพของคู่แข่งขันทั้งรายเดิมและรายใหม่ที่จะเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ

การเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลงในครั้งนี้ เป็นไปตามข้อตกลงยินยอมจำกัดขอบเขตการดำเนินธุรกิจ (Letter of Undertaking) ที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO Filing & Propectus) ของบริษัทฯ จึงถือเป็นการดำเนินการตามแนวทางการลดลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างบริษัทฯ กับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

(2) <u>บริษัทฯ สามารถรักษาความลับเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ ในช่วงที่ยังอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อซื้อทรัพย์สิน</u>

ในช่วงเริ่มต้นของการศึกษาข้อมูล ติดต่อ จัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการตามแนวทางของบริษัทฯ บริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องรักษาความลับไว้เพื่อมิให้ล่วงรู้ถึงคู่แข่งหรือบุคคลภายนอกก่อนเวลาอันเหมาะสม

ดังนั้น การเข้าทำรายการกับผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน จึงเป็นการจำกัดการรับรู้ข้อมูลไว้เฉพาะกลุ่ม อันเป็นประโยชน์ต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ มากกว่า

3.2 ข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

(1) <u>การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวโยงกันซึ่งจำเป็นต้องขออนุมัติรายการที่เกี่ยวโยงกัน และว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ทำให้บริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลโครงการอย่างละเอียด รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น</u>

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีนัยสำคัญ ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ และจำเป็นต้องแต่งตั้งที่ปรึกาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวโยงกันนี้ ซึ่งรวมถึงการที่บริษัทฯ จะต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการและประมาณการทางการเงินของโครงการอย่างละเอียด เพื่อให้เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ทำให้คู่แข่งทราบถึงความเคลื่อนไหวและอาจจะนำไปปรับกลยุทธ์ที่จะใช้ในการแข่งขันได้ อีกทั้งทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนส่วนเพิ่มในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอกซึ่งไม่จัดเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน

อย่างไรก็ตาม การจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการเป็นส่วนหนึ่งของกลไกการคุ้มครองผู้ถือหุ้นเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมีฐานะเป็นเจ้าของบริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจทางธุรกิจที่สำคัญ หรือรายการทางธุรกิจที่มีนัยสำคัญ

4. <u>การวิเคราะห์อื่นๆ</u>

4.1 ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

การทำรายการครั้งนี้ มีมูลค่ารวม 679.87 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะใช้เงินทุนจาก 2 แหล่ง ได้แก่

1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 570.00 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 83.34 ของมูลค่ารายการ) โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเรื่องการจัดหาเงินกู้สินเชื่อสำหรับการเข้าซื้อที่ดินกับสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ณ วันที่ออกรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับเอกสารแสดงเงื่อนไขสินเชื่อเบื้องต้น (Indicative Terms and Conditions) ของสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศไทย ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดที่สำคัญได้ดังนี้

ตารางที่ 2-4: สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขสินเชื่อ<u>เบื้องต้น</u>เฉพาะวงเงินที่จะใช้ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ผู้กู้	บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด
ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินในประเทศไทย
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืม	เพื่อใช้ในการซื้อที่ดิน
ระยะเวลา	13 ปี รวม 3 ปีที่เป็นระยะผ่อนผัน (Grace Period)
วงเงินกู้รวม	570 ล้านบาท
การเบิกจ่ายเงินกู้	เบิกจ่ายครั้งเดียว
อัตราดอกเบี้ย	TBD (จะมีการกำหนดในภายหลัง)[1/]
ค่าธรรมเนียมการใช้สินเชื่อ (Front-End Fee)	TBD (จะมีการกำหนดในภายหลัง)
การชำระดอกเบี้ย (Interest Payment)	ชำระเป็นรายเดือน ในวันที่ 25 ของทุกเดือน
การชำระเงินคืน (Repayment)	ยังไม่มีการระบุ
หลักประกันที่สำคัญ	1. จดจำนองที่ดินเปล่า โฉนดที่ดินเลขที่ 2050, 2051, 2052 และ 2053 2. จำนำหุ้นของบริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด 3. หนังสือค้ำประกันโดยบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ข้อกำหนดทางการเงินที่สำคัญ[2/]	• ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) ให้อยู่ในระดับที่กำหนด • ดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Converage Ratio) ให้อยู่ในระดับที่กำหนด • ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผลหรือเงินทุนคืนแก่ผู้ถือหุ้นจนกว่าภาระหนี้ของธนาคารจะได้รับการชำระโดยครบถ้วน • หนี้เงินกู้ใดๆ ที่ผู้ถือหุ้น บริษัทย่อย บุคคลที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ กรรมการให้แก่ BSA จะต้องมีสถานะด้อยสิทธิกว่าหนี้เงินกู้ของธนาคาร

ที่มา: บริษัทฯ และเอกสารเงื่อนไขสินเชื่อเบื้องต้น (Indicative Terms and Conditions) ที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศไทย

หมายเหตุ:

1/ ในเบื้องต้นผู้บริหารของบริษัทฯ คาดว่า อัตราดอกเบี้ยที่ BSA จะได้รับจากสถาบันการเงินจะอยู่ที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำสำหรับลูกค้าชั้นดี (Minimum Loan Rate:MLR) ลบด้วยค่าคงที่ หรือ MLR ลบ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปัจจุบันของ BSA

2/ ข้อกำหนดทางการเงินที่สำคัญตามที่ระบุในเอกสารแสดงเงื่อนไขสินเชื่อเบื้องต้น (Indicative Terms and Conditions) ฉบับนี้ เป็นข้อกำหนดเดียวกับวงเงินกู้ยืมเดิมของ BSA ยกเว้นเรื่องการรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่เป็นส่วนที่เพิ่มเข้ามา

2) เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ จำนวน 109.87 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 16.16 ของมูลค่ารายการ) อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัทฯ แหล่งเงินทุนจะมาจากหลายแหล่ง อาทิ เงินทุนหมุนเวียนจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ วงเงินสินเชื่อเพื่อหมุนเวียน และ เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน/ระดมทุน เป็นต้น อนึ่ง อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 215.13 ล้านบาท

ดังนั้น จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า บริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลงในครั้งนี้

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการเจรจาขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน สำหรับค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโรงแรมระดับลักชัวรี่ (ไม่รวมค่าที่ดิน) ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ถือเป็นการจัดหาแหล่งเงินทุนในรูปแบบปกติของบริษัทฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มามากกว่า 18 ปี และมีความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงินหลายแห่งซึ่งเข้าใจลักษณะโครงสร้างเงินกู้ของกลุ่มบริษัทฯ มาอย่างต่อเนื่อง

4.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet)

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขต่าง ๆ ที่ปรากฏในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น มีความเหมาะสม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ

(โปรดดูสรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น ในส่วนที่ 1 ข้อ 1.4 ของรายงานฉบับนี้)

5. <u>สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน</u>

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("**BC**" หรือ "**บริษัทฯ**") จัดตั้งขึ้นเมื่อปี 2550 โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ("**กลุ่มบริษัทฯ**") ประกอบธุรกิจหลัก คือการสร้างโอกาสในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่ (Innovative Real Estate Solutions) ให้แก่ ผู้ร่วมลงทุน ได้แก่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง-ดำเนินงาน-ขาย (Build-Operate-Sell: BOS) ประเภทโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานให้เช่า ในพื้นที่ที่มีศักยภาพทั่วประเทศ ได้แก่ กรุงเทพมหานครชั้นในย่านสุขุมวิทตอนต้น และเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญ เช่น พัทยา ภูเก็ต และเชียงใหม่

เมื่อพิจารณาจากโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (2563- 2567) จะเห็นได้ว่ารายได้รวมของบริษัทฯ จะมีความผันผวนตามกำไรจากการขายเงินลงทุนที่ได้รับจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบสร้าง-ดำเนินงาน-ขาย โดยในปี 2564 – 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามการเติบโตของกำไรจากการขายเงินลงทุนในช่วงเวลาดังกล่าว และเมื่อกำไรจากการขายเงินลงทุนปรับตัวลดลงร้อยละ 98.3 ในปี 2566 ก็ส่งผลให้รายได้รวมของบริษัทฯ ปรับตัวลดลงไปเช่นกันที่ร้อยละ 25.2 ขณะที่ในปี 2567 เมื่อกำไรจากการขายเงินลงทุนปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,096.0 ก็ช่วยผลักดันให้รายได้รวมของบริษัทฯ เติบโตขึ้นที่ร้อยละ 60.1 จากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในมุมของกำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัทฯ ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ก็จะเห็นว่ามีความผันผวนหรือจะมีทิศทางการปรับตัวขึ้นหรือลงในทิศทางเดียวกับการปรับตัวของกำไรจากการขายเงินลงทุน

ดังนั้น ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะลดความเสี่ยงจากความผันผวนของผลการดำเนินงานของ BC โดยการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ประจำ (Recurring Income) ให้มากขึ้น ซึ่งผู้บริหารของบริษัทฯ พิจารณาว่าแล้วเห็นว่า บริษัทฯ มีรายได้ประจำหลักมาจากรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 ซึ่งสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 51.6 ล้านบาท 46.8 ล้านบาท 70.8 ล้านบาท 92.5 ล้านบาท และ 97.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยโรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 เปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2550 เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งเทียบเท่าได้กับโรงแรมระดับ Upper Midscale เป็นอาคาร 8 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 79 ห้อง ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 2050 เนื้อที่ 1 ไร่ 37.2 ตารางวา (หรือ 437.2 ตารางวา) โดยบริษัทฯ เล็งเห็นว่ามีที่ดินที่ตั้งอยู่ติดกับพื้นที่ดินของโรงแรมดังกล่าวอีก 3 แปลงพื้นที่รวม 390.8 ตารางวา เป็นของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งได้ลงนามในข้อตกลงยินยอมจำกัดขอบเขตการดำเนินธุรกิจ (Letter of Undertaking) เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2562 ซึ่งมีเงื่อนไขสำคัญที่ระบุเกี่ยวกับ การขายที่ดิน ว่า ผู้ให้สัญญา (หรือกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ) จะดำเนินการให้ตนเองและบุคคลตามมาตรา 258 ของตน เสนอขายที่ดินที่ครอบครองให้แก่ BC ก่อนที่จะขายให้บุคคลอื่น บริษัทฯ จึงมีความสนใจที่จะซื้อที่ดินทั้ง 3 แปลง เพื่อนำมารวมกับที่ดินของบริษัทฯ ทำให้มีที่ดินผืนใหญ่ขนาด 2 ไร่ 28 ตารางวา (หรือ 828 ตารางวา) สำหรับพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ ซึ่งเป็นอาคาร 24 ชั้น จำนวน 243 ห้อง ซึ่งคาดว่าจะช่วยเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Income) ให้กับบริษัทฯ ในอนาคต เพื่อให้บริษัทฯ มีผลประกอบการที่ดีขึ้นและมั่นคง ควบคู่ไปกับการลดความเสี่ยงจากความผันผวนของผลการดำเนินงานของ BC ทั้งในส่วนของรายได้และกำไร อันจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาวต่อไป

อนึ่ง การที่บริษัทฯ จะต้องรื้อถอน[28]โรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 ก่อนที่จะพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ จะส่งผลให้บริษัทฯ สูญเสียรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมดังกล่าวไปเป็นเวลาประมาณ

[28] โปรดดูเชิงอรรถ 7

3 ปี ก่อนที่โรงแรมระดับลักชัวรี่จะเปิดให้บริการและบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ในปี 2572 ทั้งนี้ ผู้บริหารให้ข้อมูลว่าบริษัทฯ มีโครงการใหม่ที่จะทยอยสร้างเสร็จและรับรู้รายได้ในปี 2569 – 2571 จำนวน 3 โครงการ ซึ่งจะสามารถสร้างรายได้เพื่อมาช่วยทดแทนรายได้ที่ขาดหายไปของโรงแรม โอ๊ควู้ด เรสซิเดนส์ สุขุมวิท 24 ได้

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ ดังนี้

(1) เพิ่มมูลค่าให้กับที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ ถือครองอยู่ ควบคู่ไปกับการปลดล็อคศักยภาพในการพัฒนาโครงการบนที่ดินผืนดังกล่าว ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มของเงินลงทุนในระยะยาวและการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ
(2) ลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจจากความผันผวนของผลการดำเนินงาน โดยการเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Income) ให้กับกลุ่มบริษัทฯ
(3) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ และมีศักยภาพในเชิงธุรกิจ ซึ่งเหมาะสมต่อการพัฒนาโรงแรมระดับลักชัวรี่ เพื่อสร้างกระแสเงินสด EBITDA และรายได้ต่อเนื่องให้กับบริษัทฯ ในระยะยาว
(4) เพิ่มขนาดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น และมีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาวเพิ่มขึ้น
(5) เป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ โดยการเพิ่มจำนวนห้องพักและสัดส่วนของโรงแรมระดับลักชัวรี่ในพอร์ตโฟลิโอของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าใหม่ที่มีกำลังซื้อระดับสูง
(6) มูลค่าในการเข้าทำรายการและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่มีความเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

(1) บริษัทฯ จะมีภาระหนี้สิน ดอกเบี้ยจ่าย และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) เพิ่มขึ้น โดยเมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 2,956.13 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 932.37 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.17 เท่า โดยภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินทั้ง 3 แปลง อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ จะปรับเพิ่มเป็น 3.78 เท่า ซึ่งถือว่าไม่สูงมากนัก เมื่อเทียบกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ในอดีต 3 ปีย้อนหลัง (2565 – 2567) ซึ่งอยู่ที่ 7.32 เท่า 5.34 เท่า และ 3.17 เท่า ตามลำดับ และ เมื่อมีการกู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่บนที่ดินดังกล่าว อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นเป็น 5.51 เท่า แต่ยังอยู่ระดับที่ใกล้เคียงกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ในปี 2566 ทั้งนี้ ในการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง และการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่บนที่ดินดังกล่าว BSA (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) จะดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันโดยตรง โดยมีเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) และ อัตราส่วนการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) เป็นต้น (ข้อมูลปรากฏในส่วนที่ 2 ตารางที่ 2-4 ของรายงานฉบับนี้) ซึ่งสถาบันการเงินจะพิจารณาจากงบการเงินของ BSA โดยตรง
(2) รายได้และกำไรสุทธิของบริษัทฯ อาจจะลดลง ในช่วงเวลาหนึ่ง จากการที่ต้องรื้อถอนโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 เพื่อนำที่ดินแปลงดังกล่าว มารวมเป็นที่ดินแปลงใหญ่เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่

(3) ความเสี่ยงในด้านการพัฒนาโครงการและการดำเนินธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

(3.4) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)

(3.5) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การขอใบอนุญาตก่อสร้าง การขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร การขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้นโดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังมิได้ ดำเนินการขออนุญาตใด ๆ แต่จะเริ่มดำเนินการภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

(3.6) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในกลุ่มโรงแรมระดับลักชัวรี่ในละแวกเดียวกัน และพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการ

(4) ภาระภาษีที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจากการเข้าทำธุรกรรม EBT โดยหาก BSA ขายที่ดินในราคาเดียวกับที่เข้าทำธุรกรรม EBT จะทำให้ BSA มีกำไรจากการขายที่ดินและเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรที่ได้รับในการขายที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินที่ได้มา ไปพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ ดังนั้นจึงไม่มีภาระภาษีจากการขายที่ดินที่ได้มาจากการทำธุรกรรม EBT ในอนาคต

(5) ความเสี่ยงจากการที่ถนนผ่านหน้าที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้เป็นถนนส่วนบุคคลภายใต้โฉนดเลขที่ 6962 แม้ว่าถนนซอยสุขุมวิท 24 จะถูกใช้เป็นถนนสาธารณะแล้วก็ตาม แต่ถนนซอยสุขุมวิท 24 บางส่วนซึ่งรวมถึงส่วนที่ติดกับด้านหน้าของที่ดินที่จะได้มาในครั้งนี้กลับเป็นทางส่วนบุคคลภายใต้โฉนดเลขที่ 6962 และไม่มีหลักฐานการจดทะเบียนเป็นที่ดินภาระจำยอมให้กับที่ดินที่จะได้มาในครั้งนี้ อีกทั้งไม่มีหลักฐานชัดเจนว่าถนนซอยสุขุมวิท 24 ถือเป็นถนนสาธารณะ ดังนั้น ในทางกฎหมาย เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 6962 อาจมีสิทธิคัดค้านการใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางเข้าออกสาธารณะได้ อย่างไรก็ดี ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4723/2538[29] ประกอบกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1138-1139/2501[30] ที่ดินส่วนบุคคลสามารถเป็นถนนสาธารณะได้ หากที่ดินดังกล่าวถูกใช้โดยประชาชนทั่วไปมาเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปี โดยไม่มีการสงวนสิทธิ์หรือคัดค้านจากเจ้าของที่ดิน เมื่อได้มอบที่ดินโดยปริยายแล้ว การคัดค้านหรือสงวนสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินจะไม่มีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอกมีดังนี้

(1) สนับสนุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และเป็นไปตามแนวทางการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการที่ได้รับโอกาสในการเข้าถึงที่ดินของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ก่อนบุคคลอื่น ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่สำคัญ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต ในช่วงเวลาที่บริษัทฯ มีความพร้อมที่จะพัฒนาโครงการ โดยที่ไม่ต้องลงทุนซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวล่วงหน้าเป็นระยะเวลานาน รวมทั้งยังเป็นการจำกัดโอกาสในการเข้าถึงที่ดินที่มีศักยภาพของคู่แข่งขันทั้งรายเดิมและรายใหม่ที่จะเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ

การเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลงในครั้งนี้ เป็นไปตามข้อตกลงยินยอมจำกัดขอบเขตการดำเนินธุรกิจ (Letter of Undertaking) ที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO Filing & Propectus) ของ

[29] โปรดดูเชิงอรรถ 8

[30] โปรดดูเชิงอรรถ 9

บริษัทฯ จึงถือเป็นการดำเนินการตามแนวทางการลดลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างบริษัทฯ กับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

(2) บริษัทฯ สามารถรักษาความลับเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ ในช่วงที่ยังอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อซื้อทรัพย์สิน การเข้าทำรายการกับผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เป็นการจำกัดการรับรู้ข้อมูลไว้เฉพาะกลุ่มอันเป็นประโยชน์ต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ มากกว่า

โดยมีข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ดังนี้

(1) การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวโยงกันซึ่งจำเป็นต้องขออนุมัติรายการที่เกี่ยวโยงกัน และว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ทำให้บริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลโครงการอย่างละเอียด รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ตาม การจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการเป็นส่วนหนึ่งของกลไกการคุ้มครองผู้ถือหุ้นเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมีฐานะเป็นเจ้าของบริษัทฯ ได้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจทางธุรกิจที่สำคัญหรือรายการทางธุรกิจที่มีนัยสำคัญ

<u>ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ</u>

การทำรายการครั้งนี้ มีมูลค่ารวม 679.87 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะใช้เงินทุนจาก 2 แหล่ง ได้แก่

- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 570.00 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 83.84 ของมูลค่ารายการ) โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเรื่องการจัดหาเงินกู้สินเชื่อสำหรับการเข้าซื้อที่ดินกับสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ณ วันที่ออกรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับเอกสารแสดงเงื่อนไขสินเชื่อเบื้องต้น (Indicative Terms and Conditions) ของสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศไทย
- เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ จำนวน 109.87 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 16.16 ของมูลค่ารายการ) อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัทฯ แหล่งเงินทุนจะมาจากหลายแหล่ง อาทิ เงินทุนหมุนเวียนจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ วงเงินสินเชื่อเพื่อหมุนเวียน และ เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน/ระดมทุน เป็นต้น อนึ่ง อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 215.13 ล้านบาท

ดังนั้น จากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า บริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลงในครั้งนี้

<u>ความเหมาะสมของเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet)</u>

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขต่าง ๆ ที่ปรากฏในบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น มีความเหมาะสม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และมีความเสี่ยงส่วนใหญ่เป็นความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจปกติทั่วไปของบริษัทฯ **ดังนั้น การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันทั้ง 3 รายการในครั้งนี้ <u>มีความสมเหตุสมผล</u>**

ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะได้มาซึ่งที่ดินเปล่า จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 390.80 ตารางวา (ต่อจากนี้จะเรียกว่า "**ที่ดินที่จะได้มาฯ**") ผ่านการเข้าทำธุรกรรม 3 รายการ ประกอบด้วย

ตารางที่ 3-1: สรุปรายการทรัพย์สินที่จะได้มาภายใต้แต่ละธุรกรรม

ธุรกรรม	สินทรัพย์ที่จะได้มา[1/]
1. ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA	• ที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 2051 เนื้อที่รวม 22.80 ตารางวา
2. ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG	• ที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 2052 เนื้อที่รวม 22.60 ตารางวา
3. ธุรกรรม EBT[2/]	• ที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 2053 เนื้อที่รวม 345.40 ตารางวา • สิทธิเรียกร้องในสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 2053 (สัญญาสิ้นสุด วันที่ 14 กรกฎาคม 2569)[3/] • เงินสดและสินทรัพย์อื่นๆ ณ วันรับโอนกิจการ

หมายเหตุ:

1/ สินทรัพย์ที่จะได้มา หมายถึง สินทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ จะได้มาทั้งหมดจากการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง

2/ ภายใต้ธุรกรรม EBT, BSA จะรับโอนทรัพย์สิน หนี้สิน สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดของ BQD ณ วันรับโอนกิจการ อย่างไรก็ดี BQD มีหน้าที่ในการดำเนินการเพื่อให้กิจการทั้งหมดที่จะโอนให้แก่ BSA มีเพียงเงินสด และสินทรัพย์อื่น ๆ รวมถึงที่ดินเปล่า 1 แปลง และผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องของ BQD จะต้องชดใช้รับผิดชอบให้แก่บริษัทฯ หากบริษัทฯ ได้มาซึ่งความรับผิดใด ๆ จากการเข้าทำธุรกรรม EBT

3/ ข้อมูลเพิ่มเติมอยู่ในส่วนที่ 1 ตารางที่ 1.10 ของรายงานฉบับนี้

เพื่อนำมารวมแปลงกับที่ดินซึ่ง BSA ถือครองอยู่แล้ว จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 37.20 ตารางวา ทำให้เป็นที่ดินผืนใหญ่ เนื้อที่ดินรวม 2 ไร่ 28.00 ตารางวา (หรือ 828.00 ตารางวา) เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ของบริษัทฯ ("**โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่**") ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้การประเมินมูลค่า ดังนี้

1) การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินเปล่า สิทธิเรียกร้องในสัญญาเช่าที่ดิน และสินทรัพย์อื่นๆ โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาประเมินมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และการประเมินกระแสเงินสดที่จะได้รับจากสินทรัพย์ดังกล่าวโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
2) การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF) ของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่
   - อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ (Internal Rate of Reture: IRR) จากการลงทุนโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่
   - มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ โดยประมาณการต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของการลงทุนในโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate)
   - ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) จากการลงทุนในโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ จากการศึกษาข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ เช่น แผนธุรกิจของบริษัทฯ ประมาณการทางการเงินของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ภายใต้การบริหารของแบรนด์โรงแรมระดับโลก ที่จะพัฒนาบนที่ดินเปล่าที่จะได้มาจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว และงบการเงินภายในของ BQD และ

เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้ รวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยทั่วไป เช่น แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ (แบบ 69-1) และหนังสือชี้ชวนของบริษัทฯ งบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานแล้ว แบบแสดงรายข้อมูลประจำปี 2566 (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัทฯ สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ข้อมูลอุตสาหกรรมและข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ ที่เปิดเผยแก่สาธารณะในเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) และข้อมูลอุตสาหกรรมจากเว็บไซต์ต่างๆ เป็นต้น

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์ และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือเกิดเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ โครงการโรงแรมภายใต้แบรนด์โรงแรมระดับลักชัวรี่ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ การประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นได้

รายละเอียดการประเมินแต่ละวิธีสรุปได้ดังนี้

1. การประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มา

1.1. มูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเป็นการประเมินมูลค่าของที่ดินที่จะได้มาฯ เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมที่เป็นปัจจุบันของที่ดินดังกล่าว โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณามูลค่าของที่ดินที่จะได้มาฯ โดยอ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("**KnightFrank**" หรือ "**ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1**") และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ("**15 Advisory**" หรือ "**ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2**") รวมเรียกว่า ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ รายงานประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ มีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินและประกอบการพิจารณาเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ได้ประเมินมูลค่าที่ดินที่จะได้มาฯ สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 3-2: สรุปราคาประเมินของที่ดินที่จะได้มาฯ โดย KnightFrank

กรณี	วิธีการประเมิน	เนื้อที่ดินรวม (ตารางวา)	ราคาประเมินต่อหน่วย (บาทต่อตารางวา)	มูลค่าตลาด[1/] (บาท)
กรณีที่ 1: ประเมินโฉนดเลขที่ 2050 2051 2052 2053	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	828.00	2,300,000	1,904,400,000
กรณีที่ 2: ประเมินเฉพาะโฉนดเลขที่ 2053	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	345.40	1,800,000	621,700,000
กรณีที่ 3: ประเมินโฉนดเลขที่ 2050 2051 2052	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	482.60	1,000,000	482,600,000
กรณีที่ 4: ประเมินโฉนดเลขที่ 2051 และ 2052	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	45.40	420,000	19,000,000

หมายเหตุ:

1/ มูลค่าตลาด คำนวณจาก เนื้อที่ดินรวม x ราคาประเมินต่อหน่วย (ทั้งนี้ มูลค่าตลาดเป็นตัวเลขที่มีการปัดเศษที่ได้จากการคำนวณ)

ตารางที่ 3-3: สรุปราคาประเมินของที่ดินที่จะได้มาฯ โดย 15 Advisory

กรณี	วิธีการประเมิน	เนื้อที่ดินรวม (ตารางวา)	ราคาประเมินต่อหน่วย (บาทต่อตารางวา)	มูลค่าตลาด[1/] (บาท)
กรณีที่ 1: ประเมินเฉพาะโฉนดเลขที่ 2053	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	345.40	1,700,000	587,200,000
กรณีที่ 2: ประเมินโฉนดเลขที่ 2050 2051 2052	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	482.60	1,300,000	627,400,000
กรณีที่ 3: ประเมินโฉนดเลขที่ 2050 2051 2052 2053	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	828.00	2,200,000	1,821,600,000

หมายเหตุ:

1/ มูลค่าตลาด คำนวณจาก เนื้อที่ดินรวม x ราคาประเมินต่อหน่วย (ทั้งนี้ มูลค่าตลาดเป็นตัวเลขที่มีการปัดเศษที่ได้จากการคำนวณ)

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่จะได้มาฯ ด้วยวิธีเปรียบเทียราคาตลาดจะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ทั้ง 2 ราย ได้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบตลาดเป็นวิธีที่คำนึงถึงมูลค่าการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาดเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งเป็นการประมาณราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงในการซื้อขายภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีการหนึ่งที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่จะได้มาฯ

สรุปรายงานประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

บริษัทฯ ได้ว่าจ้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินราคาของที่ดินที่จะได้มาฯ โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

1.1.1. <u>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด</u>

ตารางที่ 3-4: ข้อมูลสรุปของการประเมินที่ดินเปล่าโดย KnightFrank หรือ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1

รายงานประเมินเลขที่	**R00068/2025-1**
ที่ตั้ง	ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดทางฝั่งทิศตะวันออกของซอยสุขุมวิท 24 ห่างจากถนนสุขุมวิท บริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ไปทางทิศใต้ ระยะทางประมาณ 215 เมตร ตั้งอยู่ภายใต้ แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิที่ดินเท่านั้น) ทรัพย์สินเป็นที่ดิน 4 โฉนดติดต่อกัน โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ที่ดิน 1 โฉนด ได้แก่โฉนดเลขที่ 2050 ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของ โรงแรม "โอ๊ควูด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24" และที่ดินว่างเปล่า 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดเลขที่ 2051, 2052 และ 2053 มีลักษณะรูปแปลงเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างที่ดินติดถนน 38.00 เมตร โดยประมาณ สภาพที่ดินถมแล้วมีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้า
ที่ดิน	ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 4 โฉนดติดต่อกัน ได้แก่ โฉนดเลขที่ 2050, 2051, 2052 และ 2053 มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 2 ไร่ 28.0 ตารางวา (828.0 ตารางวา หรือ 3,312.00 ตารางเมตร) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้ามีหน้า กว้างติดซอยสุขุมวิท 24 ประมาณ 38.00 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วทั้งแปลง มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่: 2050, 2051, 2052 และ 2053

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่: 2050 โดย บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด โฉนดที่ดินเลขที่: 2051 โดย บริษัท เอเซียติคมาร์เก็ตดิ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด โฉนดที่ดินเลขที่: 2052 โดย บริษัท เอ.จี.นานัค จำกัด โฉนดที่ดินเลขที่: 2053 โดย บริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ภาระผูกพัน	โฉนดที่ดินเลขที่: 2050 จำนองกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โฉนดที่ดินเลขที่: 2051 และ 2052 จดทะเบียนภาระจำยอมเป็นภาระทรัพย์ เรื่องทางเดินของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 2050 และ 2053 โฉนดที่ดินเลขที่: 2053 ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	เป็นทางสาธารณประโยชน์และทางส่วนบุคคล
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สิน และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ลักษณะกรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ข้อกำหนดผังเมือง	เขตพื้นที่เขตสีน้ำตาล (ย.9 - 23) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	เพื่อการพาณิชยกรรม (ใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมตามสภาพปัจจุบัน)
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ทางสาธารณประโยชน์ ระบบโทรศัพท์ และ รถไฟฟ้ามหานคร (BTS) สถานีพร้อมพงษ์
วิธีการประเมินราคา	วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method)
วันที่ประเมินมูลค่า	13 กุมภาพันธ์ 2568
วันที่ลงลายมือชื่อ	19 กุมภาพันธ์ 2568
ราคาประเมิน	**กรณีที่ 1** – พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวม 4 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 2050, 2051, 2052 และ 2053) เท่ากับ 1,904,000,000 บาท (หรือเท่ากับ 2,300,000 บาทต่อตารางวา) **กรณีที่ 2** – พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2053 เท่ากับ 621,700,000 บาท (หรือเท่ากับ 1,800,000 บาทต่อตารางวา) **กรณีที่ 3** – พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวม 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 2050, 2051 และ 2052) เท่ากับ 482,600,000 บาท (หรือเท่ากับ 1,000,000 บาทต่อตารางวา) **กรณีที่ 4** – พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 2051 และ 2052) เท่ากับ 19,000,000 บาท (หรือเท่ากับ 420,000 บาทต่อตารางวา)

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินโดย KnightFrank เลขที่ R0068/2025-1 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 และการประมวลผลโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

KnightFrank ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่างที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

โดย KnightFrank ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาซื้อ-ขาย ภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่

เกี่ยวข้องต่างๆ มีความสัมพันธ์กันอย่างไร เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน KnightFrank ได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง ซึ่งแต่ละข้อมูลจะมีความแตกต่างกัน ทั้งลักษณะ ปริมาณ และข้อจำกัด ตัวแปรหลักที่นำมาพิจารณามีดังต่อไปนี้

การปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่คาดว่าจะซื้อ - ขาย ได้จริงตามความเหมาะสม ทั้งนี้ อาจเกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน รวมถึงอาจมีการปรับในเรื่องของเวลา เงื่อนไขทางการเงิน และข้อจำกัดเงื่อนไขต่างๆ ด้วย

การปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม ทัศนียภาพ ระยะห่างจากถนนสายหลัก ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจในย่านนั้นๆ รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า – ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การปรับแก้ลักษณะของทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ เช่น ขนาด รูปแปลง ภูมิประเทศ วัฒนธรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกในตัวทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังรวมถึงรูปแบบ ความสามารถในการพัฒนา และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน

การปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไจที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรืออาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจาการเวนคืนที่ดิน เป็นต้น

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ จำนวน 14 ข้อมูล ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่า มีการเสนอขาย และซื้อ-ขายที่ดินว่างเปล่า มีขนาดเนื้อที่ดิน 100 – 1,709.2 ตารางวา มีราคาเสนอขายและซื้อ-ขายอยู่ระหว่างประมาณ 920,000 – 2,200,000 บาทต่อตารางวา ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ทางเข้า-ออก หน้ากว้างที่ดิน ขนาดที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ข้อจำกัดทางกฎหมาย และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นสำคัญ

โดย KnightFrank ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดิน แบ่งเป็น 4 กรณี ดังนี้

<u>กรณีที่ 1: พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวม 4 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 2050, 2051, 2052 และ 2053)</u>

รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

ตารางที่ 3-5: ตารางสรุปรายละเอียดของข้อมูลเปรียบเทียบของ KnightFrank กรณีที่ 1

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 7	ข้อมูลเปรียบเทียบ 9	ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
ทำเลที่ตั้ง	ติดซอยสุขุมวิท 16 และห่างจากรถไฟฟ้า BTS (สถานีอโศก) ประมาณ 500 เมตร	ติดซอยสุขุมวิท 33 และห่างจากรถไฟฟ้า BTS (สถานีพร้อมพงษ์) ประมาณ 560 เมตร	ติดซอยสุขุมวิท 26 และซอยท่านหญิงพวงรัตน์ ประไพ ห่างจากรถไฟฟ้า BTS (สถานีพร้อมพงษ์) ประมาณ 517 เมตร	ติดซอยสุขุมวิท 24 และห่างจากรถไฟฟ้า BTS (สถานีพร้อมพงษ์) ประมาณ 215 เมตร
เนื้อที่ดิน	1-2-70.8 ไร่ (670.80 ตารางวา)	2-2-23.0 ไร่ (1,023.00 ตารางวา)	2-0-05.0 ไร่ (805.00 ตารางวา)	2-0-28.0 ไร่ (828.00 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	เหลี่ยมผืนผ้า	เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	23.00 เมตร	50.00 เมตร	40.00 เมตร	40.00 เมตร
ระดับที่ดิน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมือง	ผังสีแดง พ.5-4 FAR 10:1, Osr 3%	ผังสีน้ำตาล ย.10-4 FAR 8:1, Osr 4%	ผังสีน้ำตาล ย.10-7 FAR 8:1, Osr 4%	ผังสีน้ำตาล ย.9-23 FAR 7:1, Osr 4.5%
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 7	ข้อมูลเปรียบเทียบ 9	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	-	2,100,000	2,200,000	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	-	1,800,000	1,900,000	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	1,511,095	-	-	
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	ธันวาคม 2566	กุมภาพันธ์ 2568	กุมภาพันธ์ 2568	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	90,066	-	-	
ปรับส่วนต่างค่าถมดิน (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	**1,601,761**	**1,800,000**	**1,900,000**	

ปัจจัยที่พิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบ						
	(%)	3	(%)	7	(%)	9	
ปัจจัยเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง							
- ทำเลที่ตั้ง	25%	400,440	25%	450,000	18%	342,000	
- สภาพแวดล้อม	5%	80,088	5%	90,000	5%	95,000	
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน							
- ขนาดเนื้อที่ดิน	0%	-	0%	-	0%	-	
- รูปแปลงที่ดิน	-2%	-32,035	-2%	-36,000	-2%	-38,000	
- ทำเลที่ตั้ง	5%	80,088	0%	-	0%	-	
- ศักยภาพการพัฒนาที่ดิน	10%	160,176	0%	-	0%	-	
- ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	0%	-	0%	-	0%	-	
รวม	**43%**	**688,757**	**28%**	**504,000**	**21%**	**399,000**	
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		**2,290,518**		**2,304,00**		**2,299,000**	

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	ค่าสมบูรณ์	Proportion (1)	Inverse Proportion	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
3	2,290,518	752,828	0.4174	2.3961	0.2569	588,536
7	2,304,000	576,000	0.3193	3.1316	0.3358	773,739
9	2,299,000	475,000	0.2633	3.7975	0.4072	936,225
	6,893,518	**1,803,828**	**1.0000**	**9.3252**	**1.0000**	**2,298,500**
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท / ตารางวา) (ปัดเศษ)						**2,300,000**

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สิน โดย KnightFrank เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานประเมินราคาทรัพย์สินโดย KnightFrank เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 ของเนื้อที่ดินรวม 828.0 ตารางวา ตามกรณีที่ 1 เท่ากับ 2,300,000 บาท/ตารางวา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูล

ตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

<u>กรณีที่ 2: พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2053</u>

รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

ตารางที่ 3-6: ตารางสรุปรายละเอียดของข้อมูลเปรียบเทียบของ KnightFrank กรณีที่ 2

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 7	ข้อมูลเปรียบเทียบ 9	ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
ทำเลที่ตั้ง	ติดซอยสุขุมวิท 16 และห่างจากรถไฟฟ้า BTS (สถานีอโศก) ประมาณ 500 เมตร	ติดซอยสุขุมวิท 33 และห่างจากรถไฟฟ้า BTS (สถานีพร้อมพงษ์) ประมาณ 560 เมตร	ติดซอยสุขุมวิท 26 และซอยท่านหญิงพวงรัตน์ ประไพ ห่างจากรถไฟฟ้า BTS (สถานีพร้อมพงษ์) ประมาณ 517 เมตร	ติดซอยสุขุมวิท 24 และห่างจากรถไฟฟ้า BTS (สถานีพร้อมพงษ์) ประมาณ 215 เมตร
เนื้อที่ดิน	1-2-70.8 ไร่ (670.80 ตารางวา)	2-2-23.0 ไร่ (1,023.00 ตารางวา)	2-0-05.0 ไร่ (805.00 ตารางวา)	0-3-45.4 ไร่ (345.40 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	23.00 เมตร	50.00 เมตร	40.00 เมตร	34.00 เมตร
ระดับที่ดิน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมือง	ผังสีแดง พ.5-4 FAR 10:1, Osr 3%	ผังสีน้ำตาล ย.10-4 FAR 8:1, Osr 4%	ผังสีน้ำตาล ย.10-7 FAR 8:1, Osr 4%	ผังสีน้ำตาล ย.9-23 FAR 7:1, Osr 4.5%
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	-	2,100,000	2,200,000	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	-	1,800,000	1,900,000	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	1,511,095	-	-	
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	ธันวาคม 2566	กุมภาพันธ์ 2568	กุมภาพันธ์ 2568	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	90,066	-	-	
ปรับส่วนต่างค่าถมดิน (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	**1,1601,761**	**1,800,000**	**1,900,000**	

ปัจจัยที่พิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบ						
	(%)	3	(%)	7	(%)	9	
ปัจจัยเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง							
- ทำเลที่ตั้ง	25%	400,440	20%	360,000	10%	190,000	
- สภาพแวดล้อม	5%	80,088	5%	90,000	5%	95,000	
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน							

ปัจจัยที่พิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบ						
	(%)	3	(%)	7	(%)	9	
- ขนาดเนื้อที่ดิน	0%	-	0%	-	0%	-	
- รูปแปลงที่ดิน	0%	-	0%	-	0%	-	
- หน้ากว้างที่ดิน	0%	0	0%	-	0%	-	
- ศักยภาพการพัฒนาที่ดิน	-20%	-320,352	-20%	-360,000	-20%	-380,000	
- ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	-3%	-48,053	0%	-	0%	-	
รวม	**7%**	**112,123**	**5%**	**90,000**	**-5%**	**-95,000**	
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		**1,713,884**		**1,890,000**		**1,805,000**	

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	ค่าสมบูรณ์	Proportion (1)	Inverse Proportion	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
3	1,713,884	884,933	0.3653	2.7375	0.3008	515,507
7	1,890,000	810,000	0.3485	2.8691	0.3152	595,804
9	1,808,000	665,000	0.2862	3.4946	0.3840	693,078
	5,408,884	**2,323,933**	**1.0000**	**9.1012**	**1.0000**	**1,804,389**
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท / ตารางวา) (ปัดเศษ)						**1,800,000**

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สิน โดย KnightFrank เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1 ตามรายงานประเมินราคาทรัพย์สินโดย KnightFrank เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 ของเนื้อที่ดินรวม 345.4 ตารางวา ตามกรณีที่ 2 เท่ากับ 1,800,000 บาท/ตารางวา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น โดยถึงแม้ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้ในกรณีที่ 1 กับกรณีที่ 2 จะเหมือนกัน คือข้อมูลเปรียบเทียบ 3 ข้อมูลเปรียบเทียบ 7 และข้อมูลเปรียบเทียบ 9 แต่มีการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ที่แตกต่างกัน โดยปัจจัยที่ถูกปรับลดในกรณีที่ 2 คือ ศักยภาพการพัฒนาที่ดิน ซึ่งน่าจะเป็นผลจากการที่เนื้อที่ดินของโฉนดเลขที่ 2053 ค่อนข้างเล็ก เมื่อเทียบกับข้อมูลเปรียบเทียบอื่นๆ อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งทำให้ศักยภาพในการพัฒนาที่ดินลดลง

กรณีที่ 3: พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวม 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 2050, 2051 และ 2052)

รายละเอียดของข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังนี้

ตารางที่ 3-7: ตารางสรุปรายละเอียดของข้อมูลเปรียบเทียบของ KnightFrank กรณีที่ 3

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	ข้อมูลเปรียบเทียบ 11	ข้อมูลเปรียบเทียบ 12	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ทำเลที่ตั้ง	ติดซอยสุขุมวิท 18 และห่างจากรถไฟฟ้า BTS (สถานีอโศก) ประมาณ	ติดซอยสุขุมวิท 47 และห่างจากรถไฟฟ้า BTS (สถานีทองหล่อ)	ติดซอยสุขุมวิท 36 และห่างจากรถไฟฟ้า BTS (สถานีทองหล่อ)	ติดซอยสุขุมวิท 24 และห่างจากรถไฟฟ้า BTS (สถานีพร้อม

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	ข้อมูลเปรียบเทียบ 11	ข้อมูลเปรียบเทียบ 12	ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
	550 เมตร	ประมาณ 800 เมตร	ประมาณ 300 เมตร	พงษ์) ประมาณ 215 เมตร
เนื้อที่ดิน	4-1-9.2 ไร่ (1,709.20 ตารางวา)	1-3-51.0 ไร่ (751.00 ตารางวา)	1-0-03.0 ไร่ (403.00 ตารางวา)	1-0-82.6 ไร่ (482.60 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	45.00 เมตร	52.00 เมตร	28.00 เมตร	6.00 เมตร
ระดับที่ดิน	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร	0.00 เมตร
ผังเมือง	ผังสีน้ำตาล ย.10-4 FAR 8:1, Osr 4%	ผังสีน้ำตาล ย.10-4 FAR 8:1, Osr 4%	ผังสีน้ำตาล ย.9-23 FAR 8:1, Osr 4%	ผังสีน้ำตาล ย.9-23 FAR 7:1, Osr 4.5%
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	1,294,172	1,350,000	990,000	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	1,035,000	1,100,000	930,000	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	มกราคม 2568	มกราคม 2568	มกราคม 2568	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
ปรับส่วนต่างค่าถมดิน (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	**1,035,000**	**1,100,000**	**930,000**	

ปัจจัยที่พิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบ						
	(%)	4	(%)	11	(%)	12	
ปัจจัยเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง							
- ทำเลที่ตั้ง	15%	155,250	15%	165,000	10%	342,000	
- สภาพแวดล้อม	5%	51,750	5%	55,000	5%	95,000	
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน							
- ขนาดเนื้อที่ดิน	5%	51,750	0%	-	0%	-	
- รูปแปลงที่ดิน	0%	-	-5%	-55,000	-5%	-46,500	
- หน้ากว้างที่ดิน	-6%	-62,100	-10%	-110,000	-8%	-74,400	
- ศักยภาพการพัฒนาที่ดิน	-20%	-270,000	-20%	-220,000	0%	-	
- ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	-3%	-31,050	0%	-	0%	-	
รวม	**-4%**	**-41,400**	**-15%**	**-165,000**	**2%**	**18,600**	
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		**993,600**		**935,000**		**948,600**	

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	ค่าสมบูรณ์	Proportion (1)	Inverse Proportion	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
4	993,600	558,900	0.3924	2.5484	0.2457	244,121
11	935,000	605,000	0.4248	2.3542	0.2270	212,219

แปลงที่	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	ค่าสมบูรณ์	Proportion (1)	Inverse Proportion	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
12	948,600	260,400	0.1828	5.4697	0.5273	500,230
	2,877,200	**1,424,300**	**1.0000**	**10.3723**	**1.0000**	**956,569**
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (บาท / ตารางวา) (ปัดเศษ)						**1,000,000**

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สิน โดย KnightFrank เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1 ตามรายงานประเมินราคาทรัพย์สินโดย KnightFrank เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 ของเนื้อที่ดินรวม 482.6 ตารางวา ตามกรณีที่ 3 เท่ากับ 1,000,000 บาท/ตารางวา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

กรณีที่ 4: พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวม 2 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 2051 และ 2052)

เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีการใช้ประโยชน์เป็นทางภารจำยอมให้กับที่ดินโฉนดเลขที่ 2050 และ 2053 ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน KnightFrank จึงพิจารณาที่ 30 % ของมูลค่าที่ดินกรณีที่ 2 และ 3 เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิรวม 45.4 ตารางวา (หรือ 0.11350 ไร่)

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานประเมินราคาทรัพย์สินโดย KnightFrank เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 ของเนื้อที่ดินรวม 45.4 ตารางวา ตามกรณีที่ 4 เท่ากับ 420,000 บาท/ตารางวา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การกำหนดมูลค่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 และ 2052 ของ KnightFrank มีความสมเหตุสมผล โดยพิจารณาจากปัจจัยภาระจำยอมและขนาดที่ดินที่เล็กกว่าที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ เนื่องจาก โดยทั่วไปที่ดินที่มีภาระจำยอมมักจะมีราคาต่ำกว่าที่ดินปกติ อีกทั้งที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 และ 2052 มีเนื้อที่ดินน้อยกว่าข้อมูลที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบมาก ทำให้ปัจจัยต่างๆ น่าจะด้อยกว่าที่ดินผืนอื่นอย่างมีนัยสำคัญ

1.1.2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ตารางที่ 3-8: ข้อมูลสรุปของการประเมินที่ดินเปล่าโดย 15 Advisory หรือ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2

รายงานประเมินเลขที่	**J20/68015**
ที่ตั้ง	ทรัพย์สินตั้งอยู่ซอยสุขุมวิท 24 ห่างจากถนนสุขุมวิท (ทล. 3) แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วย โฉนด ที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ โดยมีเนื้อที่ดินรวม ประมาณ 2-0-28 ไร่ (828 ตารางวา)
ค่าพิกัด	LAT 13°43'41"N, LONG 100°34'09"E
ทางเข้า - ออก	ซอยสุขุมวิท 24 แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) เป็นทางสาธารณประโยชน์

สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่: 2050, 2051, 2052 และ 2053
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่: 2050 โดย บริษัท บูทิค เซอร์วิสท์ อพาร์ทเม้นท์ส จำกัด โฉนดที่ดินเลขที่: 2051 โดย บริษัท เอเซียติคมาร์เก็ตดิ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด โฉนดที่ดินเลขที่: 2052 โดย บริษัท เอ.จี.นานัค จำกัด โฉนดที่ดินเลขที่: 2053 โดย บริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ภาระผูกพัน	โฉนดที่ดินเลขที่: 2050 จำนองกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โฉนดที่ดินเลขที่: 2051 และ 2052 จดทะเบียนภาระจำยอมเป็นภาระทรัพย์ เรื่องทางเดินของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 2050 และ 2053 ลงวันที่ 22 มีนาคม 2558 โฉนดที่ดินเลขที่: 2053 โฉนดที่ดินเลขที่: 2053 ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการครอบครอง	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ข้อกำหนดผังเมือง	เขตพื้นที่เขตสีน้ำตาล (ย.9 - 23) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 - อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) : ไม่เกิน 7 : 1 - อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) : ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	เพื่อการอยู่อาศัย
วันที่ประเมินมูลค่า	13 กุมภาพันธ์ 2568
วันที่ลงลายมือชื่อ	28 กุมภาพันธ์ 2568
ราคาประเมิน	**ส่วนที่ 1** – ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 2053 (เนื้อที่ดินประมาณ 0-3-45.4 ไร่ หรือ 345.4 ตารางวา) มูลค่าเท่ากับ 587,200,000 บาท **ส่วนที่ 2** – ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 2050 -2052 (เนื้อที่ดินประมาณ 1-0-82.6 ไร่ หรือ 482.6 ตารางวา) มูลค่าเท่ากับ 627,400,000 บาท **ส่วนที่ 3** – ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 2050 -2053 (เนื้อที่ดินประมาณ 2-0-28.0 ไร่ หรือ 828.0 ตารางวา) มูลค่าเท่ากับ 1,821,600,000 บาท

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินโดย 15 Advisory เลขที่ J20/68015 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 และการประมวลผลโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

15 Advisory จะให้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อ-ขายในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่า โดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงินตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ 15 Advisory พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยจากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาด ทาง 15 Advisory ได้พิจารณาเลือกข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ และนำมาดำเนินการคำนวณและปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สิน และให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน

ทาง 15 Advisory ได้สำรวจข้อมูลที่ดิน จำนวนรวม 7 ข้อมูล ในเบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีการเสนอขาย และซื้อ-ขายที่ดินว่างเปล่า มีขนาดเนื้อที่ดิน 280 – 1,036.0 ตารางวา มีราคาเสนอขายและซื้อ-ขายอยู่ระหว่าง ประมาณ 1,200,000 – 2,200,000 ล้านบาทต่อตารางวา

โดย 15 Advisory ได้นำเสนอตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment) เพื่อใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน ซึ่งแบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

<u>ส่วนที่ 1: พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวม 1 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 2053)</u>

ตารางที่ 3-9: ตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment) โดย 15 Advisory ในส่วนที่ 1

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 24 ห่างจากถนนสุขุมวิท ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 220 เมตร	ซอยสุขุมวิท 53 ห่างจากถนนสุขุมวิท ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 120 เมตร	ซอยสุขุมวิท 33 ห่างจากถนนสุขุมวิท ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 260 เมตร	ซอยสุขุมวิท 27 ห่างจากถนนสุขุมวิท ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 130 เมตร	ซอยสุขุมวิท 23 ห่างจากถนนสุขุมวิท ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 680 เมตร
ขนาดเนื้อที่ดิน	0-3-45.4 ไร่	0-2-80.0 ไร่	2-2-23.0 ไร่	0-3-29.4 ไร่	0-3-20.0 ไร่
ช่วงเวลา		ราคาซื้อ-ขาย ปี 2562	กุมภาพันธ์ 2568	กุมภาพันธ์ 2568	กุมภาพันธ์ 2568
ราคา (บาท/ตารางวา)		1,200,000	2,200,000	1,300,000	1,600,000
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		<u>0.0%</u>	<u>0.0%</u>	<u>0.0%</u>	<u>0.0%</u>
		1,200,000	2,200,000	1,300,000	1,600,000
การชำระเงิน		<u>0.0%</u>	<u>0.0%</u>	<u>0.0%</u>	<u>0.0%</u>
		1,200,000	2,200,000	1,300,000	1,600,000
เงื่อนไขในการขาย		<u>0.0%</u>	<u>-10.0%</u>	<u>-10.0%</u>	<u>-10.0%</u>
		1,200,000	1,980,000	1,170,000	1,440,000
สภาพตลาด		<u>30.0%</u>	<u>0.0%</u>	<u>0.0%</u>	<u>0.0%</u>
		1,560,000	1,980,000	1,170,000	1,440,000
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		10%	5%	10%	5%
ขนาดเนื้อที่ดิน		0%	-10%	0%	0%
รูปร่างที่ดิน		0%	0%	0%	0%
ทางเข้า-ออก		10%	0%	10%	0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		-5%	-5%	-5%	-10%
สภาพแวดล้อม		5%	5%	5%	5%
สภาพทางกายภาพ		0%	0%	0%	0%
ระยะทางถึงระบบขนส่งมวลชน		0%	5%	0%	5%
ศักยภาพในการพัฒนา		0%	-5%	0%	0%
ผลของปัจจัยภายใน		**20%**	**-5%**	**20%**	**5%**
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		**1,872,000**	**1,881,000**	**1,404,000**	**1,512,000**
ผลการปรับฐานข้อมูล		50%	-15%	10%	-5%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25%	25%	25%	25%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	**1,667,250**	468,000	470,200	351,000	378,000
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	**1,700,000**				

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินโดย 15 Advisory เลขที่ J20/68015 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดย 15 Advisory ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ในส่วนที่ 1 เนื้อที่ดินรวมประมาณ 0-3-45.4 ไร่ (345.4 ตารางวา) ราคาเท่ากับ 1,700,000 บาทต่อตารางวา หรือ คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 587,200,000 บาท (มูลค่าปัดเศษ)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

ส่วนที่ 2: พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวม 3 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 2050 - 2052)

ตารางที่ 3-10: ตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment) โดย 15 Advisory ในส่วนที่ 2

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 24 ห่างจากถนนสุขุมวิท ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 220 เมตร	ซอยสุขุมวิท 53 ห่างจากถนนสุขุมวิท ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 120 เมตร	ซอยสุขุมวิท 33 ห่างจากถนนสุขุมวิท ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 260 เมตร	ซอยสุขุมวิท 27 ห่างจากถนนสุขุมวิท ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 130 เมตร	ซอยสุขุมวิท 23 ห่างจากถนนสุขุมวิท ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 680 เมตร
ขนาดเนื้อที่ดิน	1-0-82.6 ไร่	0-2-80.0 ไร่	2-2-23.0 ไร่	0-3-29.4 ไร่	0-3-20.0 ไร่
ช่วงเวลา		ราคาซื้อ-ขาย ปี 2562	กุมภาพันธ์ 2568	กุมภาพันธ์ 2568	กุมภาพันธ์ 2568
ราคา (บาท/ตารางวา)		1,200,000	2,200,000	1,300,000	1,600,000
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		1,200,000	2,200,000	1,300,000	1,600,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		1,200,000	2,200,000	1,300,000	1,600,000
เงื่อนไขในการขาย		0.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
		1,200,000	1,980,000	1,170,000	1,440,000
สภาพตลาด		30.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		1,560,000	1,980,000	1,170,000	1,440,000
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		10%	5%	10%	5%
ขนาดเนื้อที่ดิน		0%	-10%	0%	0%
รูปร่างที่ดิน		-20%	-20%	-20%	-20%
ทางเข้า-ออก		10%	0%	10%	0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		-5%	-5%	-5%	-10%
สภาพแวดล้อม		5%	5%	5%	5%
สภาพทางกายภาพ		0%	0%	0%	0%
ระยะทางถึงระบบขนส่งมวลชน		0%	5%	0%	5%
ศักยภาพในการพัฒนา		-5%	-5%	-5%	-5%
ผลของปัจจัยภายใน		**-5%**	**-25%**	**-5%**	**-20%**
มูลค่าที่ปรับแล้ว		**1,482,000**	**1,485,000**	**1,111,500**	**1,152,000**

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สิน ที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
(บาท/ตารางวา)					
ผลการปรับฐานข้อมูล		25%	-35%	-15%	-30%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25%	25%	25%	25%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	**1,307,625**	370,500	371,250	277,875	288,000
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	**1,300,000**				

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินโดย 15 Advisory เลขที่ J20/68015 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดย 15 Advisory ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ในส่วนที่ 2 เนื้อที่ดินรวมประมาณ 1-0-82.4 ไร่ (482.4 ตารางวา) ราคาเท่ากับ 1,300,000 บาทต่อตารางวา หรือ คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 627,400,000 บาท (มูลค่าปัดเศษ)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

โดยถึงแม้ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้ในส่วนที่ 1 กับส่วนที่ 2 จะเหมือนกัน แต่มีการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ที่แตกต่างกัน โดยปัจจัยหลักที่ถูกปรับลดในส่วนที่ 2 คือ รูปร่างที่ดิน ซึ่งน่าจะเป็นผลมาจากการที่โฉนดเลขที่ 2050 ไม่ได้ติดถนน โดยต้องใช้ทางเข้า-ออกผ่านโฉนดเลขที่ 2051 และ 2052 ซึ่งมีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 4.5 เมตรเท่านั้น ซึ่งเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ส่งผลให้ถูกปรับลดคะแนนในด้านศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน กล่าวโดยสรุปคือ การปรับแก้ปัจจัย "รูปร่างที่ดิน" ในส่วนที่ 2 เป็นการวิเคราะห์ที่คำนึงถึงลักษณะทางกายภาพและข้อจำกัดของที่ดิน ซึ่งจะช่วยให้การประเมินมูลค่าที่ดินสะท้อนความเป็นจริงได้ดียิ่งขึ้น เนื่องจาก ปัจจัยเรื่องรูปร่างที่ดินนั้นถือว่าเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดราคาที่ดิน เนื่องจากส่งผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรง

ส่วนที่ 3: พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวม 4 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 2050 - 2053)

ตารางที่ 3-11: ตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment) โดย 15 Advisory ในส่วนที่ 3

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สิน ที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 24 ห่างจากถนนสุขุมวิท ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 220 เมตร	ซอยสุขุมวิท 53 ห่างจากถนนสุขุมวิท ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 120 เมตร	ซอยสุขุมวิท 33 ห่างจากถนนสุขุมวิท ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 260 เมตร	ซอยสุขุมวิท 27 ห่างจากถนนสุขุมวิท ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 130 เมตร	ซอยสุขุมวิท 23 ห่างจากถนนสุขุมวิท ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 680 เมตร
ขนาดเนื้อที่ดิน	2-0-28.0 ไร่	0-2-80.0 ไร่	2-2-23.0 ไร่	0-3-29.4 ไร่	0-3-20.0 ไร่
ช่วงเวลา		ราคาซื้อ-ขาย ปี 2562	กุมภาพันธ์ 2568	กุมภาพันธ์ 2568	กุมภาพันธ์ 2568
ราคา (บาท/ตารางวา)		1,200,000	2,200,000	1,300,000	1,600,000
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
		1,200,000	2,200,000	1,300,000	1,600,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		1,200,000	2,200,000	1,300,000	1,600,000
เงื่อนไขในการขาย		0.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
		1,200,000	1,980,000	1,170,000	1,440,000
สภาพตลาด		30.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		1,560,000	1,980,000	1,170,000	1,440,000
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		10%	5%	10%	5%
ขนาดเนื้อที่ดิน		25%	0%	25%	25%
รูปร่างที่ดิน		0%	0%	0%	0%
ทางเข้า-ออก		10%	0%	10%	0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		-5%	-5%	-5%	-10%
สภาพแวดล้อม		5%	5%	5%	5%
สภาพทางกายภาพ		0%	0%	0%	0%
ระยะทางถึงระบบขนส่งมวลชน		0%	5%	0%	5%
ศักยภาพในการพัฒนา		15%	10%	15%	15%
ผลของปัจจัยภายใน		**60%**	**10%**	**60%**	**45%**
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		**2,496,000**	**2,178,000**	**1,872,000**	**2,088,000**
ผลการปรับฐานข้อมูล		90%	0%	50%	35%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25%	25%	25%	25%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	**2,158,500**	624,000	544,500	468,000	522,000
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	**2,200,000**				

ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลขที่ J20/68015 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดย 15 Advisory ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน ในส่วนที่ 3 เนื้อที่ดินรวมประมาณ 2-0-28.0 ไร่ (828.0 ตารางวา) ราคาเท่ากับ 2,200,000 บาทต่อตารางวา หรือ คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 1,821,600,000 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขาย หรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

โดยถึงแม้ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้ในส่วนที่ 1 ส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 จะเหมือนกัน แต่มีการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ที่แตกต่างกัน โดยปัจจัยหลักที่ถูกปรับเพิ่ม คือ ขนาดเนื้อที่ดิน และศักยภาพในการพัฒนา ซึ่งน่าจะเป็นผลมาจากการที่เมื่อนำที่นำที่ดินทั้ง 4 แปลง (โฉนดเลขที่ 2050 2051 2052 และ 2053) ทำให้เนื้อที่ดินรวมมีขนาดใหญ่

กว่าข้อมูลเปรียบเทียบอื่น และยังทำให้มีหน้ากว้างติดถนนถึงประมาณ 38 เมตร ซึ่งน่าจะส่งผลให้ศักยภาพในการพัฒนาที่ดีกว่าข้อมูลเปรียบเทียบ กล่าวคือ การปรับเพิ่มปัจจัย "ขนาดเนื้อที่ดิน" และ "ศักยภาพในการพัฒนา" ในส่วนที่ 3 เป็นการวิเคราะห์ที่คำนึงถึงขนาดเนื้อที่ดินที่เพิ่มขึ้นและศักยภาพในการพัฒนาที่ดินที่มากขึ้น ซึ่งจะช่วยให้การประเมินมูลค่าที่ดินสะท้อนความเป็นจริงได้ดียิ่งขึ้น โดยการเพิ่มขึ้นของเนื้อที่ดิน และหน้ากว้างที่ดินนั้น ถือว่าเป็นปัจจัยสำคัญอย่างมากในการกำหนดราคาที่ดิน และศักยภาพในการนำที่ดินไปพัฒนาต่อยอดในอนาคต

1.2. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่จะได้มาฯ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะพิจารณามูลค่าที่ดินใน 2 กรณี คือ 1) การประเมินมูลค่าที่ดินเฉพาะแปลง ("**กรณีเฉพาะแปลง**") และ 2) การประเมินมูลค่าที่ดินแบบรวมแปลง โดยเป็นการรวมแปลงที่ดินประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 2050, 2051, 2052 และ 2053 ทำให้ที่ดินกลายเป็นที่ดินผืนใหญ่ ซึ่งมีเนื้อที่ดินรวม 2 ไร่ 28 ตารางวา (หรือ 828.00 ตารางวา) ("**กรณีรวมแปลง**")[31] เนื่องจากเป็นการประเมินมูลค่าที่สอดคล้องกับเป้าหมายการเข้าทำรายการของกลุ่มบริษัทฯ และการใช้ประโยชน์ของที่ดินในอนาคต สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์อื่นจะคำนวณจากกระแสเงินสดที่จะได้รับจากสินทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มา กับราคาซื้อขายหรือมูลค่าการเข้าทำรายการของแต่ละธุรกรรม สรุปได้ดังนี้

รายการที่ 1: ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA

ตารางที่ 3-12: สรุปช่วงราคาประเมินของที่ดินโฉนดเลขที่ 2051

สินทรัพย์ที่จะได้มา	ราคาประเมินโดย KnightFrank กรณีเฉพาะแปลง	ราคาประเมินโดย KnightFrank กรณีรวมแปลง	ราคาประเมินโดย 15 Advisory กรณีรวมแปลง	สรุปช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2051	9.58[1/]	52.44[2/]	50.16[3/]	9.58 – 52.44

หมายเหตุ:

1/ คำนวณจากเนื้อที่ดินที่ 22.80 ตารางวา x ราคาประเมินต่อหน่วยที่ 420,000 บาทต่อตารางวา (อ้างอิงราคาประเมินต่อหน่วยในกรณีที่ 4 ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568)

2/ คำนวณจากเนื้อที่ดินที่ 22.80 ตารางวา x ราคาประเมินต่อหน่วยที่ 2,300,000 บาทต่อตารางวา (อ้างอิงราคาประเมินต่อหน่วยในกรณีที่ 1 ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568)

3/ คำนวณจากเนื้อที่ดินที่ 22.80 ตารางวา x ราคาประเมินต่อหน่วยที่ 2,200,000 บาทต่อตารางวา (อ้างอิงราคาประเมินต่อหน่วยในกรณีที่ 3 ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/68015 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568)

ตารางที่ 3-13: สรุปเปรียบเทียบราคาประเมินกับราคาซื้อขายของธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA

สินทรัพย์ที่จะได้มา	สรุปช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม	ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อขาย	
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	ร้อยละ
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(3) / (2)
ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2051	9.58 – 52.44	9.58	0 – 42.86	0 – 447.62

[31] บริษัทฯ ให้ข้อมูลว่า เมื่อ BSA ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 2052 และ 2053 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ภายหลังจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ BSA มีสิทธิในการยื่นคำขอเพื่อรวมโฉนด โดยเมื่อดำเนินการตามขั้นตอนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว สำนักงานที่ดินจะออกโฉนดที่ดินฉบับใหม่มาให้ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 และ 2052 กับสำนักงานที่ดิน

จะเห็นได้ว่าราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 อยู่ในช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยราคาต่ำสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมเท่ากับราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 ในขณะที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมสูงกว่าราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 เท่ากับ 42.86 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 447.62 ของราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2051 ภายใต้ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก ASIA ที่จำนวน 9.58 ล้านบาท มีความเหมาะสม**

รายการที่ 2: ธุรกรรมการเข้าซื้อดินจาก AG

ตารางที่ 3-14: สรุปช่วงราคาประเมินของที่ดินโฉนดเลขที่ 2052

สินทรัพย์ที่จะได้มา	ราคาประเมินโดย KnightFrank กรณีเฉพาะแปลง	ราคาประเมินโดย KnightFrank กรณีรวมแปลง	ราคาประเมินโดย 15 Advisory กรณีรวมแปลง	สรุปช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2052	9.49[1/]	51.98[2/]	49.72[3/]	9.49 – 51.98

หมายเหตุ:

1/ คำนวณจากเนื้อที่ดินที่ 22.60 ตารางวา x ราคาประเมินต่อหน่วยที่ 420,000 บาทต่อตารางวา (อ้างอิงราคาประเมินต่อหน่วยในกรณีที่ 4 ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568)

2/ คำนวณจากเนื้อที่ดินที่ 22.60 ตารางวา x ราคาประเมินต่อหน่วยที่ 2,300,000 บาทต่อตารางวา (อ้างอิงราคาประเมินต่อหน่วยในกรณีที่ 1 ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568)

3/ คำนวณจากเนื้อที่ดินที่ 22.60 ตารางวา x ราคาประเมินต่อหน่วยที่ 2,200,000 บาทต่อตารางวา (อ้างอิงราคาประเมินต่อหน่วยในกรณีที่ 3 ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/68015 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568)

ตารางที่ 3-15: สรุปเปรียบเทียบราคาประเมินกับราคาซื้อขายของธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG

สินทรัพย์ที่จะได้มา	สรุปช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม	ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อขาย	
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	ร้อยละ
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(3) / (2)
ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2052	9.49 – 51.98	9.49	0 – 42.49	0 – 447.62

จะเห็นได้ว่าราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 อยู่ในช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยราคาต่ำสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมเท่ากับราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 ในขณะที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมสูงกว่าราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 เท่ากับ 42.49 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 447.62 ของราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 ภายใต้ธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินจาก AG ที่จำนวน 9.49 ล้านบาท มีความเหมาะสม**

รายการที่ 3: ธุรกรรม EBT

ตารางที่ 3-16: สรุปช่วงราคาประเมินของสินทรัพย์ที่จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรม EBT

สินทรัพย์ที่จะได้มา	ราคาประเมินโดย KnightFrank กรณีเฉพาะแปลง	ราคาประเมินโดย KnightFrank กรณีรวมแปลง	ราคาประเมินโดย 15 Adivisory กรณีเฉพาะแปลง	ราคาประเมินโดย 15 Advisory กรณีรวมแปลง	ราคาประเมินโดย IFA	สรุปช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2053	621.70[1/]	794.42[2/]	587.18[3/]	759.88[4/]	-	587.18 – 794.42

สินทรัพย์ที่จะได้มา	ราคาประเมินโดย KnightFrank กรณีเฉพาะแปลง	ราคาประเมินโดย KnightFrank กรณีรวมแปลง	ราคาประเมินโดย 15 Adivisory กรณีเฉพาะแปลง	ราคาประเมินโดย 15 Advisory กรณีรวมแปลง	ราคาประเมินโดย IFA	สรุปช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
เงินสดและทรัพย์สินอื่น	-	-	-	-	-5/	-
สิทธิเรียกร้องในสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2053	-	-	-	-	5.70[6/]	5.70 – 5.70
					รวม	**592.88 – 800.12**

หมายเหตุ:

1/ คำนวณจากเนื้อที่ดินที่ 345.40 ตารางวา x ราคาประเมินต่อหน่วยที่ 1,80,000 บาทต่อตารางวา (อ้างอิงราคาประเมินต่อหน่วยในกรณีที่ 2 ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568)

2/ คำนวณจากเนื้อที่ดินที่ 345.40 ตารางวา x ราคาประเมินต่อหน่วยที่ 2,300,000 บาทต่อตารางวา (อ้างอิงราคาประเมินต่อหน่วยในกรณีที่ 1 ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ R0068/2025-1 ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568)

3/ คำนวณจากเนื้อที่ดินที่ 345.40 ตารางวา x ราคาประเมินต่อหน่วยที่ 1,700,000 บาทต่อตารางวา (อ้างอิงราคาประเมินต่อหน่วยในกรณีที่ 1 ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/68015 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568)

4/ คำนวณจากเนื้อที่ดินที่ 345.40 ตารางวา x ราคาประเมินต่อหน่วยที่ 2,200,000 บาทต่อตารางวา (อ้างอิงราคาประเมินต่อหน่วยในกรณีที่ 3 ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เลขที่ J20/68015 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568)

5/ เนื่องจากมูลค่าเงินสดและทรัพย์สินอื่นที่กลุ่มบริษัทฯ จะได้มา ณ วันรับโอนกิจการ ซึ่งตัวเลขดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดให้ตัวเลขดังกล่าวเป็นศูนย์ ตามหลักความระมัดระวัง

6/ อ้างอิงจากข้อมูลสรุปสัญญาให้เช่าที่ดินของ BQD กับผู้เช่ารายหนึ่ง ตามที่ปรากฏในตารางที่ 1-10 และระยะเวลาการเข้าทำธุรกรรม EBT ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 3 ปี 2568 ทำให้ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาดังกล่าวหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับโอนสิทธิตามสัญญาจะอยู่ที่ 9.5 เดือน และจะได้รับค่าเช่าเดือนละ 600,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 5.70 ล้านบาท

ตารางที่ 3-17: สรุปเปรียบเทียบราคาประเมินกับมูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT

สินทรัพย์ที่จะได้มา	สรุปช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม	มูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อขาย	
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	ร้อยละ
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(3) / (2)
ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2053 เงินสดและทรัพย์สินอื่น และสิทธิเรียกร้องในสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2053	592.88 – 800.12	660.80	(67.92) – 139.32	(10.28) – 21.08

จะเห็นได้ว่ามูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT อยู่ในช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยราคาต่ำสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมต่ำกว่ามูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT เท่ากับ 67.92 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 10.28 ของมูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT ในขณะที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT เท่ากับ 139.32 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 21.08 ของมูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าการเข้าทำธุรกรรม EBT ภายใต้ธุรกรรม EBT ที่จำนวน <u>660.80 ล้านบาท</u> มีความเหมาะสม**

ธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง (รวมรายการที่ 1 - 3)

ตารางที่ 3-18: สรุปเปรียบเทียบราคาประเมินกับมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินทั้ง 3 แปลง

สินทรัพย์ที่จะได้มา	สรุปช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม[1/]	มูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อขาย	
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	ร้อยละ
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(3) / (2)
สินทรัพย์ที่จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินทั้ง 3 แปลง	611.95 – 904.54	679.87	(67.92) – 224.67	(9.99) – 33.05

หมายเหตุ:

1/ ผลรวมของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมในตารางที่ 3-11 ตารางที่ 3-13 และตารางที่ 3-15

จะเห็นได้ว่ามูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง อยู่ในช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยราคาต่ำสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมต่ำกว่ามูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง เท่ากับ 67.92 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 9.99 ของมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง ในขณะที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง เท่ากับ 224.67 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 33.05 ของมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า มูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง ที่จำนวน 679.87 ล้านบาท มีความเหมาะสม**

2. การประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ โดยการประเมินความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF)

เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินสำหรับโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่โดยอ้างอิงจากประมาณการซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและโรงแรม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สะท้อนถึงสภาวะอุตสาหกรรม ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 24 ปี ตั้งแต่ปี 2568 – 2591 โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ BSA (โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่) จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ และ กลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของแต่เพียงผู้เดียวของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่

โปรดดูรายละเอียดภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรม ในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการทางการเงิน สรุปได้ดังนี้

ข้อมูลโครงการ

บริษัทฯ มีแผนพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ (Luxury) บนพื้นที่ 2-0-28.0 ไร่ ตั้งอยู่ทางฝั่งทิศตะวันออกของซอยสุขุมวิท 24 ห่างจากถนนสุขุมวิทบริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ไปทางทิศใต้ประมาณ 215 เมตร โดยโครงการประกอบด้วยอาคาร 24 ชั้น 1 หลัง พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวนห้องพักทั้งหมด 243 ห้อง ขนาดห้องพัก 40 - 65 ตร.ม. บริหารโดยผู้บริหารแบรนด์โรงแรมระดับโลก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางครบครัน ได้แก่ ห้องอาหารแบบ All Day Dining ขนาด 340 ตร.ม. ห้องอาหารบนชั้นดาดฟ้า ขนาด 260 ตร.ม. สกายบาร์ ขนาด 185 ตร.ม. ห้องจัดเลี้ยง/ห้องประชุม ขนาด 615 ตร.ม. สปา ขนาด 390 ตร.ม. และห้องออกกำลังกาย ขนาด 150 ตร.ม. เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ (ไม่รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 1,615.37 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มีพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 27,820 ตารางเมตร ทั้งนี้ บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ โดยอ้างอิงข้อมูลจากการศึกษาภาพรวมอุตสาหกรรม การออกแบบและการวางแผนโครงการมาตลอด 2 ปี

<u>หลักการในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ได้แก่</u>

- การประมาณการทางการเงินนี้จัดทำขึ้นเพื่อประเมินความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ โดยพิจารณาจากการเข้าซื้อที่ดิน 3 แปลง (โฉนดเลขที่ 2051, 2052 และ 2053) มูลค่ารวม 679.87 ล้านบาท ในการวิเคราะห์นี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้นำมูลค่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2050 (ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ และ BSA ถือครองอยู่แล้ว) มารวมเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการ เนื่องจากถือเป็นต้นทุนที่จ่ายไปแล้วในอดีต (Sunk Cost) ซึ่งเกิดขึ้นไปแล้วและไม่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนในปัจจุบัน
- บริษัทฯ แจ้งว่าไม่มีต้นทุนในการรื้อถอนโรงแรมโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 24 เนื่องจากคาดว่าจะสามารถขายซากจากการรื้อถอนได้ในราคาที่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนทั้งหมด
- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและโรงแรมในอดีต โดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของอุตสาหกรรม จนถึงปี 2562 หรือก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2563 – 2566 และพิจารณาข้อมูลของอุตสาหกรรมในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต คือตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป
- โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่เป็นโครงการในอนาคตที่คาดว่าจะใช้เวลาพัฒนาประมาณ 4 ปี (นับจากปี 2568) และเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2572
- ณ วันที่ออกรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้ลงนามบันทึกข้อตกลง (Memorandum of Understanding) กับผู้บริหารของแบรนด์โรงแรมระดับโลกแห่งหนึ่ง ซึ่งมีโรงแรมภายใต้การบริหารมากกว่า 44 แห่งในประเทศไทย และประมาณ 9,400 แห่งใน 144 ประเทศ ("**บันทึกข้อตกลง**") โดยภายใต้บันทึกข้อตกลงดังกล่าว มีการระบุข้อตกลงที่สำคัญ เช่น ระยะเวลาของสัญญาในการบริหารโรงแรมที่ 20 ปี (นับตั้งแต่โรงแรมเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์), แบรนด์ที่จะใช้กับโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่, จำนวนห้อง, ค่าธรรมเนียมบริหารโรงแรมซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการบริหารพื้นฐาน (Base Management Fee) และ ค่าธรรมเนียมจูงใจในการบริหาร (Incentive Management Fee) และการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายที่สำคัญ เป็นต้น
- บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อเข้าลงนามสัญญาว่าจ้างบริหารโรงแรม (Hotel Agreement / Management Agreement) กับผู้บริหารของแบรนด์โรงแรมระดับโลกซึ่งได้มีการลงนามบันทึกข้อตกลงตามที่ได้กล่าวถึงข้างต้น โดยผู้บริหารของบริษัทฯ คาดว่าสัญญาดังกล่าวจะมีการลงนามภายในปี 2568 นี้
- โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ของบริษัทฯ จะบริหารโดยผู้บริหารของแบรนด์โรงแรมระดับโลกตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง
- ระยะเวลาในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ คือ 24 ปี โดย 4 ปีแรกเป็นช่วงของการพัฒนาโครงการ และอีก 20 ปี คือระยะเวลาของสัญญาในการบริหารโรงแรมโดยผู้บริหารของแบรนด์โรงแรมระดับโลก ตามที่ได้ระบุในบันทึกข้อตกลง
- ในการจัดทำประมาณทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลจากแผนธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งจัดทำขึ้นตามเงื่อนไข หรือ ข้อตกลง หรือสมมติฐานที่ระบุในบันทึกข้อตกลง (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "**แผนธุรกิจของโครงการ**") เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า บันทึกข้อตกลงได้จัดทำโดยผู้บริหารของแบรนด์โรงแรมระดับโลกซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจโรงแรมมาอย่างยาวนาน อีกทั้งบริษัทฯ เองก็มีประสบการณ์ในการบริหารธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยมามากกว่า 10 ปี อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของสมมติฐานต่างๆ ที่นำมาใช้ โดยมีการเทียบเคียงกับตัวเลขของอุตสาหกรรมโรงแรมในประเทศไทย และ/หรือเทียบกับกับตัวเลขของโรงแรมระดับลักชัวรี่ ซึ่งมีข้อมูลเปิดเผยต่อสาธารณะ

สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการทางการเงิน สรุปได้ดังนี้

- **รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม – โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่**
  - <u>รายได้ค่าห้องพัก</u>

<u>อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate: ARR)</u>

บริษัทฯ ประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ในปีแรกที่เปิดให้บริการ (ปี 2572) เท่ากับ 7,830 บาท/คืน (ขนาดห้องพักส่วนใหญ่อยู่ที่ 45.0 ตร.ม./ห้อง) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เช็คสอบอัตราค่าห้องพักปัจจุบันของโรงแรมระดับลักชัวรี่ ภายใต้การบริหารของเครือแบรนด์โรงแรมชั้นนำ (Chain Hotel) บนถนนสุขุมวิท ดังนี้

ตารางที่ 3-19: อัตราค่าห้องพักปัจจุบันของโรงแรมระดับลักชัวรี่ บนถนนสุขุมวิท

	โรงแรม	ที่ตั้ง	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ขนาดห้องพักที่เล็กสุด (ตร.ม.)	ราคาห้องพักเฉลี่ยไม่รวมอาหารเช้า (บาท/คืน)	ราคาห้องพักเฉลี่ยรวมอาหารเช้า (บาท/คืน)
1	โรงแรมคาร์ลตัน กรุงเทพฯ สุขุมวิท	สุขุมวิท 29	338	37	7,062 1/	7,885 1/
2	โรงแรมแมริออท กรุงเทพฯ สุขุมวิท	สุขุมวิท 57	295	36	5,617 2/	6,417 2/
3	อินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพ สุขุมวิท	สุขุมวิท 59	241	34	7,065 3/	7,112 3/
4	โรงแรมเชอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท	สุขุมวิท 12 - 14	420	45	7,433 4/	8,433 4/
5	โรงแรมโซฟิเทล กรุงเทพ สุขุมวิท	สุขุมวิท 13 - 15	344	37	7,700 5/	7,700 5/
6	โรงแรมเจดับบลิว แมริออท กรุงเทพฯ	สุขุมวิท 2 - 4	441	33	7,000 6/	8,500 6/
7	โรงแรม ดิ โอกุระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ	สุขุมวิท / วิทยุ	240	43	7,839 7/	8,604 7/
8	ดิ แอทธินี โฮเทล	สุขุมวิท / วิทยุ	374	38	6,899 8/	7,899 8/
				ค่าเฉลี่ย	**7,077**	**7,716**
				ค่ามัธยฐาน	**7,064**	**7,800**

ที่มา: รวบรวมข้อมูลจาก www.booking.com (วันที่ค้นหาข้อมูล คือ วันที่ 10 มีนาคม 2568)

หมายเหตุ: โดยทั่วไปอัตราค่าห้องพักจะขึ้นกับทำเลที่ตั้ง ขนาดของห้อง ระดับความหรูหราและสิ่งอำนวยความสะดวก ระยะเวลาการเข้าพักตลอดจนความใหม่ของโครงการ

1/ ห้องประเภท Deluxe (37 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน ไม่รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักปลายเดือนมีนาคม 2568 อยู่ที่ประมาณ 7,062 บาท หากรวมอาหารเช้าสำหรับ 2 ท่าน ค่าห้องจะอยู่ที่ประมาณ 7,885 บาท

2/ ห้องประเภท King Size (36 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน ไม่รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักปลายเดือนมีนาคม 2568 อยู่ที่ประมาณ 5,617 บาท หากรวมอาหารเช้าสำหรับ 2 ท่าน ค่าห้องจะอยู่ที่ประมาณ 6,417 บาท

3/ ห้องประเภท Classic (34 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน ไม่รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักปลายเดือนมีนาคม 2568 อยู่ที่ประมาณ 7,065 บาท หากรวมอาหารเช้าสำหรับ 2 ท่าน ค่าห้องจะอยู่ที่ประมาณ 7,112 บาท

4/ ห้องประเภท King Size (45 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน ไม่รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักปลายเดือนมีนาคม 2568 อยู่ที่ประมาณ 7,433 บาท หากรวมอาหารเช้าสำหรับ 2 ท่าน ค่าห้องจะอยู่ที่ประมาณ 8,433 บาท

5/ ห้องประเภท Luxury (37 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน แบบรวมหรือไม่รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักปลายเดือนมีนาคม 2568 อยู่ที่ประมาณ 7,700 บาท

6/ ห้องประเภท Deluxe King Size Bed (33 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน ไม่รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักปลายเดือนมีนาคม 2568 อยู่ที่ประมาณ 7,000 บาท หากรวมอาหารเช้าสำหรับ 2 ท่าน ค่าห้องจะอยู่ที่ประมาณ 8,500 บาท

7/ ห้องประเภท Deluxe (43 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน ไม่รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักปลายเดือนมีนาคม 2568 อยู่ที่ประมาณ 7,839 บาท หากรวมอาหารเช้าสำหรับ 2 ท่าน ค่าห้องจะอยู่ที่ประมาณ 8,604 บาท

8/ ห้องประเภท King Size Bed (38 ตร.ม.) สำหรับ 2 ท่าน ไม่รวมอาหารเช้า ราคาสำหรับการเข้าพักปลายเดือนมีนาคม 2568 อยู่ที่ประมาณ 6,899 บาท หากรวมอาหารเช้าสำหรับ 2 ท่าน ค่าห้องจะอยู่ที่ประมาณ 7,899 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 และร้อยละ 3.4 ต่อปี ในปี 2573 – 2574 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 ต่อปี ในปี 2575 เป็นต้นไป อ้างอิงแผนธุรกิจของโครงการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การปรับขึ้นของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในปี 2573 – 2574 มีความเป็นไปได้ อ้างอิงจากอัตราการเติบโตของราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับลักชัวรี่ในปี 2567 ที่ร้อยละ 5.3 *(ดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ภาวะ*

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมในเอกสารแนบ 2 ข้อ 2 ธุรกิจโรงแรมลักชัวรี่ ของรายงานฉบับนี้) สำหรับการเติบโตตั้งแต่ปี 2575 มีความเป็นไปได้ เนื่องจากต่ำกว่าค่าเฉลี่ยการเติบโตของดัชนีผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (2548 – 2567) ที่ร้อยละ 1.99

อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

อัตราการเข้าพักในปี 2572 อยู่ที่ร้อยละ 68.0 และคงที่ร้อยละ 75.0 ตั้งแต่ปี 2573 เป็นต้นไป ซึ่งอยู่ในช่วงอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับลักชัวรี่ในกรุงเทพฯ ในอดีต (ช่วงปี 2555 – 2562) ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 70.0 – 80.0 *(ที่มา: คอลลิเออร์ส ประเทศไทย)*[32] และอยู่ในระดับใกล้เคียงกับอัตราการเข้าพักของโรงแรมระดับลักชัวรี่ในกรุงเทพฯ ในช่วงครึ่งปี 2567 ที่ร้อยละ 74.0 *(ที่มา: KnightFrank)*[33] และอยู่ในระดับใกล้เคียงกับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศในปี 2569 ที่ร้อยละ 73.5[34] โดยวิจัยกรุงศรี ของ บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา *(ดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมในเอกสารแนบ 2 ข้อ 1 ภาพรวมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและโรงแรม ของรายงานฉบับนี้)* ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่ใจกลางสุขมวิทซึ่งเป็นย่านธุรกิจและย่านช้อปปิ้ง ด้วยราคาห้องพักที่แข่งขันได้ มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบ เป็นโรงแรมใหม่ โครงการจึงมีความน่าสนใจและมีความเป็นไปได้ที่จะดึงดูดทั้งนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวได้ดี

- รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่จะมีพื้นที่ห้องอาหารแบบ All Day Dining 340 ตร.ม. (120 ที่นั่ง) ห้องอาหารบนชั้นดาดฟ้า 260 ตร.ม. สกายบาร์ 185 ตร.ม. และห้องประชุมขนาด 100 ตร.ม. รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับร้อยละ 19 ของรายได้รวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงแผนธุรกิจของโครงการ ซึ่งมีความเป็นไปได้เนื่องจากต่ำกว่ามาตรฐานอุตสาหกรรมที่รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มคิดเป็นร้อยละ 25 ของรายได้รวม *(ที่มา: วิจัยกรุงศรี ของ บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา)*[35]

- รายได้ค่าบริการห้องจัดเลี้ยง/ห้องประชุม

โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่จะมีพื้นที่ห้องประชุมขนาด 615 ตร.ม. และห้องจัดเลี้ยง ซึ่งจะให้บริการทั้งลูกค้าโรงแรมและลูกค้าภายนอก โดยรายได้ค่าบริการห้องจัดเลี้ยง/ห้องประชุม เท่ากับร้อยละ 9.7 ของรายได้รวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงแผนธุรกิจของโครงการ

- รายได้จากการให้บริการสปา

โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่จะมีพื้นที่สปาประมาณ 560 ตร.ม. ซึ่งมีการแบ่งโซนสำหรับลูกค้าผู้ชายและผู้หญิง รายได้จากการให้บริการสปา เท่ากับร้อยละ 2.9 ของรายได้รวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงแผนธุรกิจของโครงการ

- รายได้อื่นๆ

รายได้อื่นๆ เป็นรายได้จากการให้บริการของแผนกอื่นๆ เช่น รายได้ซักรีด รายได้ค่าโทรศัพท์ รายได้ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก รายได้ค่าที่จอดรถ รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่น ๆ เป็นต้น โดยให้สมมติฐานรายได้อื่น ๆ เท่ากับร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงแผนธุรกิจของโครงการ

---

[32] คอลลิเออร์ส รายครึ่งปี I ตลาดโรงแรมระดับลักชัวรี่ I กรุงเทพมหานคร I ครึ่งหลัง ปี พ.ศ. 2564

[33] https://www.knightfrank.co.th/blog/2024/09/05/bangkok-hotel-market-1h-2024

[34] อัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศ ของห้องพักในโรงแรม (รวมรีสอร์ทและเกสต์เฮ้าส์) ทุกระดับ

[35] https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/services/hotels/io/industry-outlook-hotel

อนึ่ง รายได้ค่าบริการห้องจัดเลี้ยง/ห้องประชุม รายได้จากการให้บริการสปา และรายได้อื่น ๆ รวมอยู่ที่ร้อยละ 14.1 ของรายได้รวม ซึ่งสูงกว่ามาตรฐานอุตสาหกรรมที่รายได้อื่นคิดเป็นร้อยละ 5 - 10 ของรายได้รวม *(ที่มา: วิจัยกรุงศรี ของ บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา)*[36] โดยสัดส่วนรายได้ที่ค่อนข้างสูงจะอยู่ที่รายได้ค่าบริการห้องจัดเลี้ยง/ห้องประชุม อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ด้วยทำเลที่ตั้งอันโดดเด่นของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ ซึ่งอยู่ในย่านธุรกิจใจกลางเมืองและใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า ทำให้โรงแรมแห่งนี้มีศักยภาพสูงในการเป็นจุดหมายปลายทางสำหรับการจัดประชุมสัมมนาและงานเลี้ยงต่าง ๆ ด้วยความสะดวกสบายในการเดินทางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนให้โรงแรมมีโอกาสสร้างรายได้ค่าบริการห้องจัดเลี้ยง/ห้องประชุมในสัดส่วนที่สูงกว่ามาตรฐานทั่วไป

- **ต้นทุนขายและต้นทุนในการให้บริการ: โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่**
  - <u>ต้นทุนการให้บริการห้องพัก</u>

ต้นทุนหลักของการให้บริการห้องพัก ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น ได้แก่ ค่าซักอบรีด ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่โรงแรมเตรียมไว้เพื่อบริการลูกค้า เป็นต้น

ต้นทุนการให้บริการห้องพัก ใน 3 ปีแรก (ปี 2572 – 2574) ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 33.0 ร้อยละ 31.4 และร้อยละ 26.6 ของรายได้ค่าห้องพัก ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2575 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 23.0 ของรายได้ค่าห้องพัก ตลอดประมาณการ อ้างอิงแผนธุรกิจของโครงการ

  - <u>ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม</u>

ต้นทุนหลักของการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น

ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม ใน 3 ปีแรก (ปี 2572 – 2574) ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 80.0 ร้อยละ 68.0 และร้อยละ 60.0 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2575 เป็นต้นไป ให้สมมติฐานว่า ต้นทุนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับร้อยละ 60.0 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม อ้างอิงอ้างอิงแผนธุรกิจของโครงการ

  - <u>ต้นทุนการให้บริการห้องจัดเลี้ยง/ห้องประชุม</u>

ต้นทุนการให้บริการห้องจัดเลี้ยง/ห้องประชุม ใน 3 ปีแรก (ปี 2572 – 2574) ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 84.1 ร้อยละ 75.7 และร้อยละ 73.8 ของรายได้บริการห้องจัดเลี้ยง/ห้องประชุม ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2575 เป็นต้นไป ให้สมมติฐานว่า ต้นทุนการให้บริการห้องจัดเลี้ยง/ห้องประชุมเท่ากับร้อยละ 60.0 ของรายได้บริการห้องจัดเลี้ยง/ห้องประชุม ตลอดประมาณการ อ้างอิงแผนธุรกิจของโครงการ

  - <u>ต้นทุนการให้บริการสปา</u>

ต้นทุนการให้บริการสปา ใน 3 ปีแรก (ปี 2572 – 2574) ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 94.4 ร้อยละ 81.6 และร้อยละ 77.7 ของรายได้จากการให้บริการสปา ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2575 เป็นต้นไป ให้สมมติฐานว่า ต้นทุนการให้บริการสปาเท่ากับร้อยละ 72.0 ของรายได้จากการให้บริการสปา ตลอดประมาณการ อ้างอิงแผนธุรกิจของโครงการ

[36] โปรดดูเชิงอรรถ 35

- <u>ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ</u>

ต้นทุนหลักของการให้บริการแผนกอื่น ๆ เช่น ซักรีด ค่าโทรศัพท์ ร้านสะดวกซื้อ/ของที่ระลึก และอื่นๆ เป็นต้น โดยต้นทุนของแต่ละแผนกประกอบด้วย ต้นทุนทางตรงการให้บริการ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น

ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่นๆ ใน 3 ปีแรก (ปี 2572 – 2574) ให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 61.3 ร้อยละ 53.4 และร้อยละ 51.6 ของรายได้แผนกอื่นๆ ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2575 เป็นต้นไป ให้สมมติฐานว่า ต้นทุนการให้บริการแผนกอื่น ๆ เท่ากับร้อยละ 43.0 ของรายได้แผนกอื่น ๆ ตลอดประมาณการ อ้างอิงแผนธุรกิจของโครงการ

ทั้งนี้ การกำหนดสัดส่วนต้นทุนการให้บริการต่อรายได้การให้บริการเป็นกระบวนการที่ต้องพิจารณาปัจจัยหลากหลาย โดยจะแตกต่างกันไปตามระดับการให้บริการของแต่ละโรงแรม ผู้บริหารหรือเจ้าของโรงแรมที่มีความเข้าใจอย่างลึกซึ้งในรูปแบบการดำเนินงานของตนเอง จะสามารถกำหนดสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงได้มากที่สุด ยิ่งไปกว่านั้น การที่บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับแบรนด์โรงแรมระดับโลกที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมระดับลักชัวรี่ จะยิ่งเพิ่มความน่าเชื่อถือในการกำหนดสัดส่วนต้นทุนดังกล่าว เนื่องจากผู้บริหารของแบรนด์เหล่านี้มีข้อมูลเชิงลึกและทักษะในการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นผลมาจากการดำเนินงานจริงในตลาดโรงแรมระดับหรูมาอย่างยาวนาน จึงมั่นใจได้ว่าการกำหนดสัดส่วนต้นทุนการให้บริการห้องพักของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ของบริษัทฯ จะมีความเหมาะสม สอดคล้องกับมาตรฐานอุตสาหกรรม และสะท้อนถึงความเป็นจริงมากที่สุด

- **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากประมาณการของบริษัทฯ และทำการปรับปรุงสมมติฐานบางรายการเพื่อสะท้อนอัตราค่าใช้จ่ายของอุตสาหกรรม และตามหลักความระมัดระวัง สรุปสมมติฐานที่สำคัญได้ดังนี้

- **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Overhead Department Expenses) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป ค่าใช้จ่ายทางด้าน IT ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุงและสาธารณูปโภค และค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานใน 3 ปีแรก (ปี 2572 – 2574) ร้อยละ 28.2 ร้อยละ 24.9 และร้อยละ 22.4 ของรายได้รวม ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2575 เป็นต้นไป ให้สมมติฐานว่า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ เท่ากับร้อยละ 20.7 ของรายได้รวม ตลอดประมาณการ อ้างอิงแผนธุรกิจของโครงการ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการเช็คสอบกับสัดส่วนค่าใช้จ่ายของโรงแรมระดับลักชัวรี่ในกรุงเทพฯ ที่มีการเปิดเผยข้อมูลเป็นสาธารณะ และเห็นว่าใกล้เคียงกับสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อรายได้รวมที่ใช้ในประมาณการ**
- **ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าประกันภัยทรัพย์สิน เท่ากับร้อยละ 0.60 และ 0.40 ของรายได้รวม อ้างอิงแผนธุรกิจของโครงการ**
- **ค่าธรรมเนียมบริหารโรงแรม Base Management Fee และ Incentive Management Fee เป็นอัตราตามที่จะตกลงกับเครือโรงแรมที่คาดว่าจะนำมาใช้**

- **ต้นทุนทางการเงิน**

กำหนดให้เท่ากับ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำที่ธนาคารกำหนดเรียกเก็บลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี หรือ MLR (Minimum Loan Rate) อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูงสุดของ BSA กับสถาบันการเงิน เพื่อให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯ ให้ความเห็นว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่สถาบันการเงินจะปล่อยกู้ให้กับ BSA เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ น่าจะต่ำกว่า MLR

ณ วันที่ 10 มีนาคม 2568 MLR ของสถาบันการเงินที่คาดว่าจะเป็นผู้สนับสนุนทางการเงินอยู่ที่ร้อยละ 6.825 ต่อปี

- **ภาษีเงินได้นิติบุคคล**

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับ ร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

อย่างไรก็ดี เนื่องจากในช่วงแรกที่เปิดดำเนินงาน โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่จะมีขาดทุนสะสมทางภาษี ซึ่งสามารถนำมาลดหย่อนภาษีได้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการว่าโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่จะไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2572 – 2578

- **ต้นทุนพัฒนาโครงการ**

บริษัทฯ มีแผนการใช้เงินเพื่อลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่จำนวน 243 ห้อง รวม 2,383.86 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยทยอยลงทุนในช่วงปี 2568 – 2571 สรุปกระแสเงินสดจ่ายสำหรับการพัฒนาโครงการ ดังนี้

ตารางที่ 3-20: สรุปกระแสเงินสดจ่ายสำหรับการพัฒนาโครงการ

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568F	2569F	2570F	2571F	รวม
มูลค่าในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง	679.87				679.87
ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ (1)	-	87.23	563.00	965.14	1,615.37
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ[1/] (2)	-	-	-	58.32	58.32
รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	**679.87**	**87.23**	**563.00**	**1,023.46**	**2,353.56[2/]**
ภาษีมูลค่าเพิ่มร้อยละ 7 ของ (1) และ (2)	0.00	6.11	39.41	71.64	117.16
รวมทั้งสิ้น	**679.87**	**93.33**	**602.41**	**1,095.11**	**2,470.72[2/]**

หมายเหตุ:

1/ ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดตัวโครงการ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ในปี 2571 ก่อนเปิดให้บริการในต้นปี 2572

2/ ไม่รวมต้นทุนทางการเงิน

- **ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)**

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่ามีการตั้งสำรองตั้งสำรองเงินในการปรับปรุงทรัพย์สิน (FFE Reserve) แทนค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure) ซึ่งถือเป็นแนวปฏิบัติทั่วไปของธุรกิจโรงแรม

การตั้งสำรองเงินในการปรับปรุงทรัพย์สิน (FFE Reserve) ใน 4 ปีแรก (ปี 2572 – 2575) อยู่ที่ร้อยละ 1.0 ร้อยละ 2.0 ร้อยละ 3.0 และร้อยละ 4.0 ของรายได้รวม ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี 2576 เป็นต้นไป ร้อยละ 5.0 ของรายได้รวม อ้างอิงแผนธุรกิจของโครงการ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การตั้งสำรองเงินในการปรับปรุงทรัพย์สิน มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่จะเป็นทรัพย์สินที่ใหม่ซึ่งในช่วงแรกยังไม่มีความจำเป็นที่จะต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินมากนัก ทำให้สัดส่วนของเงินในการปรับปรุงทรัพย์สิน (FFE

Reserve) ต่อรายได้รวม อยู่ในระดับที่ต่ำในปีแรก และค่อยปรับสูงขึ้นในปีถัดมา จนถึงการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายลงทุนจะสูงสุดถึงร้อยละ 5.0 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นอัตราตามมาตรฐานอุตสาหกรรมโรงแรม

ดังนั้น ในประมาณการตั้งแต่ปี 2572 ถึง 2591 จะไม่มีค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure) เนื่องจากโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่สามารถเบิกเงินในการปรับปรุงทรัพย์สิน (FFE Reserve) มาใช้ได้

- **อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน**

ตามนโยบายของบริษัทฯ ดังนี้

ลูกหนี้การค้า	15.0	วันโดยเฉลี่ย
สินค้าคงเหลือ	45.0	วันโดยเฉลี่ย
เจ้าหนี้การค้า	30.0	วันโดยเฉลี่ย

- **สรุปประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่สำหรับปี 2572 – 2591**

ตารางที่ 3-21: สรุปประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	2572F[1/]	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F – 2591F
รายได้ค่าห้องพัก	472.25	542.22	560.65	568.93	574.19	581.08	588.05	596.74	602.25	609.48	616.78 - 688.57
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม	134.12	153.99	158.52	160.86	162.34	164.29	166.26	168.72	170.28	172.32	174.39 - 194.69
รายได้บริการห้องจัดเลี้ยง	68.47	78.62	80.93	82.12	82.88	83.88	84.88	86.14	86.93	87.98	89.03 - 99.39
รายได้การให้บริการสปา	20.47	23.50	24.19	24.55	24.78	25.08	25.38	25.75	25.99	26.30	26.62 - 29.72
รายได้แผนกอื่นๆ	10.59	12.16	10.01	10.16	10.25	10.38	10.50	10.66	10.75	10.88	11.01 - 12.30
รวมรายได้จากการให้บริการโรงแรม	**705.90**	**810.49**	**834.30**	**846.63**	**854.45**	**864.70**	**875.08**	**888.00**	**896.20**	**906.96**	**917.84 - 1,024.66**
ต้นทุนบริการห้องพัก	(155.84)	(170.26)	(149.13)	(130.85)	(132.06)	(133.65)	(135.25)	(137.25)	(138.52)	(140.18)	(141.86) - (158.37)
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	(107.30)	(104.72)	(95.11)	(96.52)	(97.41)	(98.58)	(99.76)	(101.23)	(102.17)	(103.39)	(104.63) - (116.81)
ต้นทุนบริการห้องจัดเลี้ยง	(57.59)	(59.51)	(59.72)	(49.27)	(49.73)	(50.33)	(50.93)	(51.68)	(52.16)	(52.79)	(53.42) - (59.64)
ต้นทุนการให้บริการสปา	(19.32)	(19.18)	(19.04)	(17.68)	(17.84)	(18.05)	(18.27)	(18.54)	(18.71)	(18.94)	(19.16) - (21.39)
ต้นทุนแผนกบริการอื่นๆ	(6.49)	(6.49)	(5.17)	(4.37)	(4.41)	(4.46)	(4.52)	(4.58)	(4.62)	(4.68)	(4.74) - (5.29)
รวมต้นทุนบริการ	(346.54)	(360.16)	(328.18)	(298.69)	(301.45)	(305.07)	(308.73)	(313.29)	(316.18)	(319.98)	(323.81) - (361.50)
กำไรขั้นต้น	**359.36**	**450.33**	**506.13**	**547.94**	**553.00**	**559.63**	**566.35**	**574.72**	**580.02**	**586.98**	**594.03 - 663.16**
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	(20.27)	(38.78)	(56.74)	(71.46)	(80.66)	(82.18)	(83.17)	(84.40)	(85.18)	(86.20)	(87.23) - (97.39)
EBITDA	**133.62**	**202.38**	**254.86**	**292.63**	**286.78**	**296.59**	**300.15**	**304.58**	**307.40**	**311.08**	**314.82 - 351.46**
EBIT	32.08	100.85	153.32	191.09	185.25	195.05	198.61	203.04	205.86	209.55	213.28 – 249.92
กำไรสุทธิ	(152.00)	(81.39)	(25.69)	18.53	20.98	39.54	53.23	54.98	66.07	78.24	91.54 – 199.93

หมายเหตุ:

1/ เปิดให้บริการไตรมาสที่ 1 ปี 2572

EBITDA (หรือ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization) คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีและค่าเสื่อมราคา ที่ระดับโรงแรม

EBIT คือ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี

- **อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี (ประมาณร้อยละ 50 ของประมาณการอัตราเงินเฟ้อ*) และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง

หมายเหตุ: * อัตราเงินเฟ้ออ้างอิงจากค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ของไทยย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2548 – 2567)

- **อัตราส่วนลด (Discount Rate)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (K_d) และต้นทุนของทุน (K_e) ดังนี้

	WACC	=	$K_e*E/(D+E) + K_d*(1-T)*D/(D+E)$

โดยที่ K_e = ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e)

K_d = ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของโครงการ

T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

D = หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (K_e) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

	K_e (หรือ R_e)	=	$R_f + \beta (R_m - R_f)$

โดยที่

Risk Free Rate (R_f)	=	อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.76 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 3 มีนาคม 2568) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุยาวที่สุด ที่รัฐบาลมีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง
Beta (β)	=	1.1087 เท่า โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ รวม 13 บริษัท[37] ประกอบด้วย หมวดการท่องเที่ยวและสันทนาการ จำนวน 12 บริษัท ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และ หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 บริษัท ซึ่งมีรายได้หลักจากธุรกิจโรงแรม (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปีจนถึงวันที่ 3 มีนาคม 2568) และปรับปรุงด้วยอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของโครงการ
Market Risk (R_m)	=	อัตราผลตอบแทนรายปีถัวเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 30 ปี ตั้งแต่ปี 2538 – 2567 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.14 ต่อปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่สอดคล้องกับอายุของพันธบัตรรัฐบาลที่ใช้ในการกำหนด Risk Free Rate
K_d	=	ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ประมาณร้อยละ 6.8250 ต่อปี ตามหลักความระมัดระวัง (อ้างอิงต้นทุนทางการเงินสูงสุด ณ ปัจจุบัน ของ BSA ซึ่งจะเป็นผู้พัฒนาโครงการ)
D/E Ratio	=	อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 2.33 เท่า อ้างอิงโครงสร้างเงินทุนเป้าหมายของโครงการ และใกล้เคียงกับอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ BSA ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
T	=	ประมาณอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ร้อยละ 20 ต่อปี

[37] ประกอบด้วย บริษัท เบาด์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน), บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน), บริษัท แมนตารินโฮเต็ล จำกัด (มหาชน), บริษัท โอเอชทีแอล จำกัด (มหาชน), บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัท แชงกรี-ลา โฮเต็ล จำกัด (มหาชน), บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน), บริษัท แอสเสท เวิรด์ คอร์ป จำกัด (มหาชน), บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน), บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน), บริษัท ลากูน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเท็ล จำกัด (มหาชน), บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

จากสมมติฐานข้างต้น อัตราส่วนลดหรือ WACC เท่ากับร้อยละ 6.44 ต่อปี

โดยอาศัยข้อมูลและสมมติฐานที่กำหนดข้างต้นจะสามารถคำนวณกระแสเงินสดของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ ได้ดังนี้

ตารางที่ 3-22: สรุปประมาณการทางการเงินของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ ปี 2568 – 2591

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F[1/]	2573F	2574F	2575F
EBITDA					133.62	202.38	254.86	292.63
ภาษีเงินได้นิติบุคคล					0.00	0.00	0.00	0.00
เงินทุนหมุนเวียน					(43.25)	(4.86)	0.34	0.71
ค่าใช้จ่ายลงทุน	(679.87)	(93.33)	(602.41)	(1,095.11)	0.00	0.00	0.00	0.00
กระแสเงินสดของโครงการ	**(679.87)**	**(93.33)**	**(602.41)**	**(1,095.11)**	**90.37**	**197.53**	**255.19**	**293.33**
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	**(679.87)**	**(87.69)**	**(531.72)**	**(908.12)**	**70.41**	**144.58**	**175.49**	**189.51**

(หน่วย: ล้านบาท)

	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F
EBITDA	286.78	296.59	300.15	304.58	307.40	311.08	314.82	319.47
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00	0.00	0.00	(13.74)	(16.52)	(19.56)	(22.89)	(26.58)
เงินทุนหมุนเวียน	(0.43)	(0.57)	(0.58)	(0.72)	(0.46)	(0.60)	(0.61)	(0.75)
ค่าใช้จ่ายลงทุน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กระแสเงินสดของโครงการ	**286.35**	**296.02**	**299.57**	**290.12**	**290.42**	**290.93**	**291.33**	**292.13**
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	**173.80**	**168.80**	**160.49**	**146.02**	**137.33**	**129.25**	**121.59**	**114.55**

(หน่วย: ล้านบาท)

	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F
EBITDA	322.42	326.29	330.20	335.08	338.17	342.23	346.34	351.46
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(30.03)	(33.84)	(37.85)	(42.33)	(44.79)	(45.60)	(46.42)	(49.98)
เงินทุนหมุนเวียน	(0.48)	(0.63)	(0.63)	(0.79)	(0.50)	(0.66)	(0.67)	(0.83)
ค่าใช้จ่ายลงทุน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กระแสเงินสดของโครงการ	**291.91**	**291.82**	**291.72**	**291.96**	**292.89**	**295.98**	**299.25**	**300.64**
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	**107.54**	**101.00**	**94.86**	**89.19**	**84.06**	**79.81**	**75.81**	**71.48**
กระแสเงินสด Terminal Value ในปี 2591								**5,581.80**
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด Terminal Value								**1,328.50**

หมายเหตุ: 1/ โครงการเปิดให้บริการไตรมาสที่ 1 ปี 2572

ตารางที่ 3-23: ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่	**กรณีฐาน (Base Case)**
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ปี 2568 - 2591 (PV of Cash Flow)	228.27
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)	1,328.50
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ – สุทธิ (NPV of Project)[1/]	**1,556.77**

โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่	กรณีฐาน (Base Case)
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละต่อปี)	10.77%
ระยะเวลาคืนทุน (ปี) จากวันที่ 1 มกราคม 2572[2/]	9.59

หมายเหตุ:

1/ สุทธิจากมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง จำนวน 679.87 ล้านบาท

2/ ให้สมมติฐานว่าบริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2572 (ต้นปี 2572)

จากการพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ ในกรณีฐานโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 6.44 ต่อปี จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด - สุทธิ (NPV) ของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่เท่ากับ 1,556.77 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 10.77 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 9.59 ปี จากวันเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ (วันที่ 1 มกราคม 2572)

การวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ทำการการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ ด้วยการปรับตัวแปรที่สำคัญดังต่อไปนี้

(1) ปรับราคาค่าห้องพัก เพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 5 ของกรณีฐาน

(2) ปรับเงินลงทุนพัฒนาโครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 และร้อยละ 15 จากกรณีฐาน

สรุปผลการวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด ได้ดังนี้

- **มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการ (NPV of Cash Flow)**

ตารางที่ 3-24: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่		NPV of Cash Flow (ล้านบาท)[1/]		
		เงินลงทุนพัฒนาโครงการ[2/] (ไม่รวมค่าที่ดิน)		
		0% (1,673.69 ล้านบาท)[3/]	+10% (1,841.06 ล้านบาท)	+15% (1,924.75 ล้านบาท)
ราคาค่าห้องพัก	**-5%**	1,380.99	1,253.07	1,190.23
	0%[4/]	1,556.77	1,425.34	1,363.72
	+5%	1,725.23	1,601.11	1,535.40

หมายเหตุ:

1/ สุทธิจากมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง จำนวน 679.87 ล้านบาท

2/ เงินลงทุนพัฒนาโครงการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ และค่าใช้จ่ายก่อนการเปิดตัวโครงการ ตามตารางที่ 3-20 และทำการวิเคราะห์ความอ่อนไว โดยการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 และร้อยละ 15 ตามลำดับ

3/ ผลรวมของค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ จำนวน 1,615.37 ล้านบาท กับ ค่าใช้จ่ายก่อนการเปิดตัวโครงการ จำนวน 58.32 ล้านบาท (ข้อมูลในตารางที่ 3-20)

4/ กรณีฐาน: ปี 2572 (ปีแรก) ราคาค่าห้องพักโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ = 7,830 บาท/คืน

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ (Project Internal Rate of Return) และระยะเวลาคืนทุนของโครงการ (Project Payback Period)**

ตารางที่ 3-25: การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่		Project IRR (ร้อยละต่อปี)			ระยะเวลาคืนทุน (ปี)[1/]		
		เงินลงทุนพัฒนาโครงการ[2/] (ไม่รวมค่าที่ดิน)			เงินลงทุนพัฒนาโครงการ[2/] (ไม่รวมค่าที่ดิน)		
		0% (1,673.69 ล้านบาท)[3/]	+10% (1,841.06 ล้านบาท)	+15% (1,924.75 ล้านบาท)	0% (1,673.69 ล้านบาท)	+10% (1,841.06 ล้านบาท)	+15% (1,924.75 ล้านบาท)
ราคาค่าห้องพัก	**-5%**	10.35%	9.84%	9.61%	10.01	10.59	10.86

โครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่		Project IRR (ร้อยละต่อปี)			ระยะเวลาคืนทุน (ปี)[1/]		
		เงินลงทุนพัฒนาโครงการ[2/] (ไม่รวมค่าที่ดิน)			เงินลงทุนพัฒนาโครงการ[2/] (ไม่รวมค่าที่ดิน)		
		0% (1,673.69 ล้านบาท)[3/]	+10% (1,841.06 ล้านบาท)	+15% (1,924.75 ล้านบาท)	0% (1,673.69 ล้านบาท)	+10% (1,841.06 ล้านบาท)	+15% (1,924.75 ล้านบาท)
	0%	10.77%	10.24%	10.01%	9.59	10.17	10.42
	+5%	11.16%	10.64%	10.39%	9.25	9.76	10.03

หมายเหตุ:

1/ นับจากวันที่เริ่มมีรายได้จากโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2572

2/ เงินลงทุนพัฒนาโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ และค่าใช้จ่ายก่อนการเปิดตัวโครงการ ตามตารางที่ 3-20 และทำการวิเคราะห์ความอ่อนไว โดยการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 และร้อยละ 15 ตามลำดับ

3/ ผลรวมของค่าใช้จ่ายลงทุนพัฒนาโครงการ จำนวน 1,615.37 ล้านบาท กับ ค่าใช้จ่ายก่อนการเปิดตัวโครงการ จำนวน 58.32 ล้านบาท (ข้อมูลในตารางที่ 3-20)

4/ กรณีฐาน: ปี 2572 (ปีแรก) ราคาค่าห้องพักโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ = 7,830 บาท/คืน

จากผลการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงข้างต้น สรุปได้ดังนี้

- **มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV of Cash Flow) ของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่จากการปรับรายได้และเงินลงทุนพัฒนาโครงการ อยู่ในช่วง 1,190.23 –1,725.23 ล้านบาท**
- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 9.61 – 11.16 ต่อปี**
- **ระยะเวลาคืนทุนอยู่ในช่วง 9.25 –10.86 ปี จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ (วันที่ 1 มกราคม 2572)**

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด และอัตราผลตอบแทนของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ในครั้งนี้จัดทำโดยอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ และแผนธุรกิจของโครงการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรม เนื่องจากโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่เป็นโครงการในอนาคตซึ่งจะเปิดดำเนินการในอีก 4 ปีข้างหน้า (ประมาณปี 2572) และภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกี่ยวกับแผนธุรกิจและนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ รวมถึงนโยบายของภาครัฐ หรือสภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ปกติ อาจทำให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากแผนการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่หรือเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการและตัวแปรที่กำหนดไว้ อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบให้มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนของโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน

<u>สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการลงทุนโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่</u>

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ ภายหลังมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง จำนวน 679.87 ล้านบาท จะเท่ากับ <u>1,190.23 – 1,725.23 ล้านบาท (กรณีฐานเท่ากับ 1,556.77 ล้านบาท)</u> มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) <u>ร้อยละ 9.61 – 11.16 ต่อปี (กรณีฐานเท่ากับร้อยละ 10.77 ต่อปี)</u> ซึ่งสูงกว่าอัตราคิดลด (WACC) เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 6.44 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน <u>9.25 – 10.86 ปี</u> จากวันที่บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ (ตั้งแต่ต้นปี 2572) **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลง จำนวน 679.87 ล้านบาท และงบประมาณในการพัฒนาโครงการโรงแรมระดับลักชัวรี่ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุน<u>มีความเหมาะสม</u>**

ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน **"บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)"** หน้าที่ 9 ของรายงานฉบับนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด

CapAd Capital Advantage Co.,Ltd. บริษัท แคปปิตอล แอ๊ดแวนเทจ จำกัด

(นายพัชร เนตรสุวรรณ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

Saichalee L

(นางสาวสายชลี ลิ่มอภิชาต, CFA, CFP®)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

เอกสารแนบ 1

ข้อมูลของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("**BQD**")
BQ Development Co., Ltd.

ธุรกิจหลัก : ประกอบธุรกิจการเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อการพักอาศัย

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 170/36 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 12 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

ทุนจดทะเบียน : 90,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 900,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนที่ชำระแล้ว : 90,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 900,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (BQD) จัดตั้งขึ้นเมื่อปี 2556 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10,000 บาท ดำเนินธุรกิจการเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อการพักอาศัย อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทมา BQD ทำหน้าที่เพียงถือครองที่ดิน และได้เริ่มปล่อยให้เช่าพื้นที่พื้นที่ดินบางส่วนบนโฉนดที่ดินเลขที่ 2053 ให้กับผู้เช่ารายหนึ่งในช่วงปลายปี 2566 และอีกรายหนึ่งในช่วงปลายปี 2567

3. คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของ BQD ณ วันที่ 17 มกราคม 2568 มีจำนวน 2 คน ดังนี้

ตารางที่ ก-1: คณะกรรมการของ BQD

รายชื่อคณะกรรมการของ BQD	ตำแหน่ง
1. นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล	กรรมการ
2. นายมันโมฮันชิงห์ ทักราล	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรองของ BQD ณ วันที่ 17 มกราคม 2568

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามได้แก่ กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 17 มกราคม 2568 BQD มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้ว 90,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 900,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

ตารางที่ ก-2: โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ BQD

รายชื่อผู้ถือหุ้น BQD	สัญชาติ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท บี สุขุมวิท ทเวนตี้โฟร์ จำกัด[1/]	ไทย	458,999	50.9999
2. บริษัท บีที สุขุมวิท จำกัด[2/]	มอริเชียส	441,000	49.0000
3. นายปรับชะรันชิงห์ ทักราล	ไทย	1	0.0001
รวม		**900,000**	**100.0000**

ที่มา: บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ BQD (แบบ บอจ.5) ณ วันที่ 17 มกราคม 2568

หมายเหตุ: (ที่มา https://corpusxweb.bol.co.th/corpus/home)

1/ **บริษัท บี สุขุมวิท ทเวนตี้โฟร์ จำกัด**

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ บริษัท ทักราล แคปปิตอล ถือหุ้นร้อยละ 98.00 และนาย ปรับชะรันซิงห์ ทักราล ถือหุ้นร้อยละ 2.00

ผู้ถือหุ้นทางตรงทางอ้อมในลำดับสูงสุด ได้แก่ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล

กรรมการบริษัท ได้แก่ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และนายมันโมฮันซิงห์ ทักราล

บริษัท ทักราล แคปปิตอล จำกัด

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 27,995,200 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 279,952 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ นาย ปรับชะรันซิงห์ ทักราล ถือหุ้นร้อยละ 50.9995 บริษัท แสควร์ รูท 49 อินเวสเม้นท์ จำกัด (สัญชาติมอริเชียส) ถือหุ้นร้อยละ 48.9998 และ นางสาวสุรัยญา นฤหล้า และ นางสาววัรษา ทักราล ถือหุ้นคนละ 1 หุ้น

ผู้ถือหุ้นทางตรงทางอ้อมในลำดับสูงสุด ได้แก่ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล

กรรมการบริษัท ได้แก่ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และนายมันโมฮันซิงห์ ทักราล

2/ **บริษัท บีที สุขุมวิท จำกัด**

เป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของสาธารณรัฐมอริเชียส

ผู้ถือหุ้นทางตรงทางอ้อมในลำดับสูงสุด ได้แก่ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล และ นางรัศมี ทักราล

5. สรุปข้อมูลทางการเงิน

- งบแสดงฐานะการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 2566 และ 2567

ตารางที่ ก-3: งบแสดงฐานะการเงินของ BQD สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2565 ตรวจสอบแล้ว[1/]		31 ธ.ค. 2566 ตรวจสอบแล้ว[1/]		31 ธ.ค. 2567 งบภายใน[2/]	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	439.56	*0.16*	442.01	*0.16*	551.99	*0.20*
ลูกหนี้การค้า	0.00	*0.00*	0.00	*0.00*	525.00	*0.19*
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	23.10	*0.01*	23.34	*0.01*	105.85	*0.04*
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**462.65**	***0.17***	**465.35**	***0.17***	**1,182.84**	***0.44***
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	6,407.58	*2.39*	6,431.27	*2.40*	6,488.82	*2.41*
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	261,395.16	*97.36*	261,395.16	*97.35*	261,395.16	*97.07*
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	210.00	*0.08*	210.00	*0.08*	210.00	*0.08*
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**268,012.74**	***99.83***	**268,036.43**	***99.83***	**268,093.98**	***99.56***
รวมสินทรัพย์	**268,475.40**	***100.00***	**268,501.78**	***100.00***	**269,276.81**	***100.00***
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	7,217.60	*2.69*	16,811.83	*6.26*	25,994.83	*9.65*
เงินกู้ยืมระยะสั้น	89,712.50	*33.42*	89,712.50	*33.41*	89,712.50	*33.32*
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	153.95	*0.06*	196.09	*0.07*	0.00	*0.00*
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**97,084.05**	***36.16***	**106,720.42**	***39.75***	**115,707.33**	***42.97***
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	169,000.00	*62.95*	169,000.00	*62.94*	169,000.00	*62.76*
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**169,000.00**	***62.95***	**169,000.00**	***62.94***	**169,000.00**	***62.76***
รวมหนี้สิน	**266,084.05**	***99.11***	**275,720.42**	***102.69***	**284,707.33**	***105.73***
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 900,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	90,000.00	*33.52*	90,000.00	*33.52*	90,000.00	*33.42*

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	31 ธ.ค. 2565 ตรวจสอบแล้ว[1/]		31 ธ.ค. 2566 ตรวจสอบแล้ว[1/]		31 ธ.ค. 2567 งบภายใน[2/]	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 900,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	90,000.00	*33.52*	90,000.00	*33.52*	90,000.00	*33.42*
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
ยังไม่ได้จัดสรร	(87,608.65)	*(32.63)*	(97,218.64)	*(36.21)*	(105,430.52)	*(39.15)*
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**2,391.35**	***0.89***	**(7,218.64)**	***(2.69)***	**(15,430.52)**	***(5.73)***
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**268,475.40**	***100.00***	**268,501.78**	***100.00***	**269,276.81**	***100.00***

หมายเหตุ:

1/ งบการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน พันธมิตร จำกัด

2/ งบการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งเป็นงบการเงินภายใน จัดทำโดยฝ่ายบริหารของ BQD

- งบกำไรขาดทุน สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 2566 และ 2567

ตารางที่ ก-4: งบกำไรขาดทุนของ BQD สำหรับปี 2565 -2567

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565 ตรวจสอบแล้ว[1/]		ปี 2566 ตรวจสอบแล้ว[1/]		ปี 2567 งบภายใน[1/]	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการให้เช่า	0.00	*0.00*	0.00	*0.00*	2,163.16	*97.33*
ดอกเบี้ยรับ	9.76	*100.00*	24.73	*100.00*	59.37	*2.67*
รายได้รวม	**9.76**	***100.00***	**24.73**	***100.00***	**2,222.53**	***100.00***
ค่าใช้จ่าย	0.00	*0.00*	0.00	*0.00*	0.00	*0.00*
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	335.63	*3,437.24*	12.60	*50.94*	409.24	*18.41*
ค่าใช้จ่ายรวม	**335.63**	***3,437.24***	**12.60**	***50.94***	**409.24**	***18.41***
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน	**(325.87)**	***(3,337.24)***	**12.13**	***49.06***	**1,813.29**	***81.59***
ต้นทุนทางการเงิน	(7,314.46)	*(74,908.16)*	(9,622.12)	*(38,904.60)*	(10,025.17)	*(451.07)*
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	**(7,640.33)**	***(78,245.40)***	**(9,609.99)**	***(38,855.55)***	**(8,211.88)**	***(369.48)***

หมายเหตุ:

1/ งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน พันธมิตร จำกัด

2/ งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที 31 ธันวาคม 2567 เป็นงบการเงินภายใน จัดทำโดยฝ่ายบริหารของ BQD

<u>วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ BQD</u>

ผลการดำเนินงาน

ในปี 2565 – 2566 BQD ไม่ได้ประกอบธุรกิจใด ๆ จึงมีเพียงรายได้จากดอกเบี้ยรับเพียงเล็กน้อย ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร และมีต้นทุนทางการเงินจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมเป็นประมาณ 7.65 ล้านบาท และ 9.63 ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในปี 2565 – 2566

สำหรับในปี 2567 BQD มีรายได้ค่าเช่า จากการปล่อยเช่าพื้นที่บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 2053 ในระยะสั้น ให้กับผู้เช่า จำนวน 2 ราย

โดย BQD จะยุติสัญญาเช่ากับผู้เช่า จำนวน 1 ราย และคงเหลือสัญญาเช่าเพียง 1 ฉบับ ณ วันที่เข้าทำธุรกรรม EBT กับ BSA ตามที่เปิดเผยข้อมูลสรุปสัญญาเช่าในส่วนที่ 1 ตารางที่ 1-10 ของรายงานฉบับนี้

ฐานะทางการเงิน

<u>สินทรัพย์</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 2567 BQD มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 268.48 ล้านบาท 268.50 ล้านบาท และ 269.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รายการหลักคือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 261.40 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 97.36 ของสินทรัพย์รวมในปี 2565 ร้อยละ 97.35 ของสินทรัพย์รวมในปี 2566 และร้อยละ 97.07 ของสินทรัพย์รวมในปี 2567 นอกจากนี้ ในปี 2567 มีการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าจำนวน 0.53 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากลูกหนี้ค่าเช่า

<u>หนี้สิน</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 2567 BQD มีหนี้สินรวม เท่ากับ 266.08 ล้านบาท 275.72 ล้านบาท และ 284.71 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรายการหลัก ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 169.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ จำนวน 89.17 ล้านบาท

โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ และหนี้สินอื่นๆ จะถูกชำระคืนก่อนที่ BSA จะรับโอนกิจการจาก BQD ทำให้ ณ วันที่ซื้อขาย (Closing) BSA จะไม่มีการรับโอนหนี้สินใดๆ จาก BQD

<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>

เนื่องจากในปี 2565 BQD มีผลขาดทุนสะสม จำนวน (87.61) ล้านบาท ในปี 2566 และ ปี 2567 BQD มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน (9.61) ล้านบาท และ (8.21) ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้ขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 90.00 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของ BQD ติดลบ จำนวน (7.22) ล้านบาท ในปี 2566 และ (15.43) ล้านบาท ในปี 2567

SL

เอกสารแนบ 2

ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรม

1. ภาพรวมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและโรงแรม

บทสรุปผู้บริหาร Executive Summary

ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในช่วงปี 2567 - 2569 และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 (38 - 40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 จากมาตรการของภาครัฐในการกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวไทยคาดว่าน่าจะมีโอกาสถึงระดับ 200 ล้าน ทริปได้ในปี 2568 ขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่มีแนวโน้มลงทุนโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Hotel) และใช้เทคโนโลยีมาใช้ในการบริการมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในยุคดิจิทัล และทดแทนการขาดแคลนแรงงานในบางส่วน โดยการลงทุนมีทิศทางขยายตัวสู่จังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ และคาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มจะสูงกว่า 70% ในปี 2567

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมไม่เป็นตามคาดการณ์ อาทิ ความขัดแย้งระหว่างประเทศจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Conflict) ได้แก่ สงครามระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาสในพื้นที่ฉนวนกาซา (Gaza Strip) หากสถานการณ์ยืดเยื้อจะส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและตลาดท่องเที่ยวต่างชาติ โดยราคาน้ำมันอาจเพิ่มขึ้นและส่งผลต่อต้นทุนการเดินทาง ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวจีนอาจเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากส่วนใหญ่จะยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศเป็นหลักก่อนหากภาวะเศรษฐกิจในประเทศของจีนยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่

มุมมองวิจัยกรุงศรี

- **โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต):** คาดรายได้เติบโตสูงตามทิศทางการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยอัตราเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมกลุ่มนี้มีโอกาสสูงถึง 80% ตั้งแต่ปี 2567
- **โรงแรมในจังหวัดศูนย์กลางความเจริญของภูมิภาคและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ[1]:** คาดรายได้ทยอยปรับดีขึ้นตามการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศและอานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐ
- **โรงแรมในจังหวัดทั่วไป:** รายได้มีแนวโน้มทรงตัว อัตราการเข้าพักเฉลี่ยยังคงต่ำกว่าพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญ เนื่องจากส่วนใหญ่รองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่านโดยมีเป้าหมายไปยังจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค/แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ

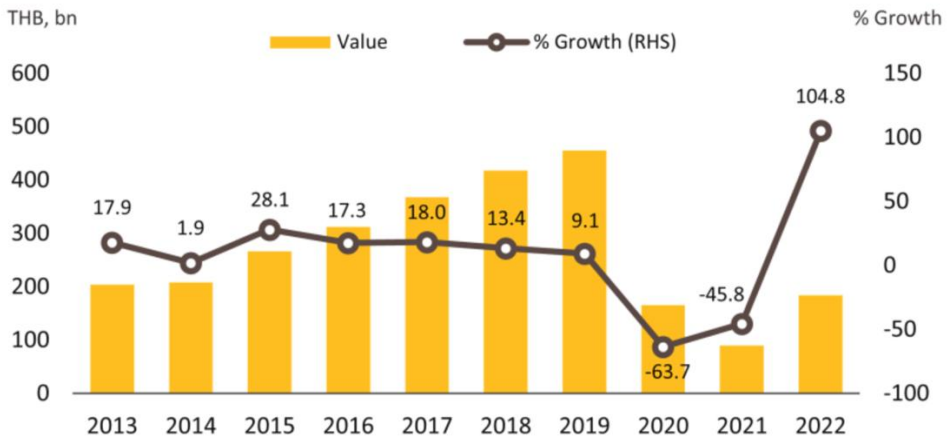
ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่ยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งจากธุรกิจเดียวกันและธุรกิจบริการที่พักรูปแบบอื่น เมื่อผนวกกับอุปสงค์ต่อการท่องเที่ยวโดยรวมที่ยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั้งประเทศอยู่ที่ 71.0%, 72.0% และ 73.5% ในปี 2567 2568 และ 2569 ตามลำดับ (เทียบกับ 71.4% ก่อนวิกฤตในปี 2562)

[1] ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย พิษณุโลก กาญจนบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา นครราชสีมา ขอนแก่น อุดรธานี อุบลราชธานี เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ สงขลา กระบี่ พังงา และสุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย)

ข้อมูลพื้นฐาน

ธุรกิจโรงแรม (รวมรีสอร์ทและเกสต์เฮ้าส์) เป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับภาคการท่องเที่ยว โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) หมวดที่พักแรม (Accommodation) ช่วงปี 2560 - 2562 คิดเป็นสัดส่วน 2.5% ของ GDP รวมทั้งประเทศ ก่อนที่จะลดลงเหลือสัดส่วน 1.0% ในปี 2563 และ 0.6% ในปี 2564 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ทำให้ GDP หมวดที่พักแรมหดตัวอย่างรุนแรง ก่อนที่จะกลับมาเริ่มทยอยฟื้นตัวในปี 2565 (แผนภาพที่ 1) ตามมาตรการควบคุม COVID ที่คลี่คลายลง และการทยอยเปิดประเทศของทั้งไทยและประเทศต้นทาง ทั้งนี้รายได้ของธุรกิจโรงแรมมาจากการขายห้องพักเป็นหลัก คิดเป็นสัดส่วน 65 - 70% ของรายได้ทั้งหมด รองลงมาคือ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (สัดส่วน 25%) โดยโรงแรมขนาดกลางขึ้นไปที่อยู่ในระดับ 4 - 5 ดาว มีสัดส่วนรายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่มมากกว่าโรงแรมขนาดเล็ก ที่เหลือเป็นรายได้อื่นๆ (สัดส่วน 5 - 10%) เช่น บริการซักรีด ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า

แผนภาพที่ 1: GDP ในส่วนที่มาจากธุรกิจให้บริการที่พัก



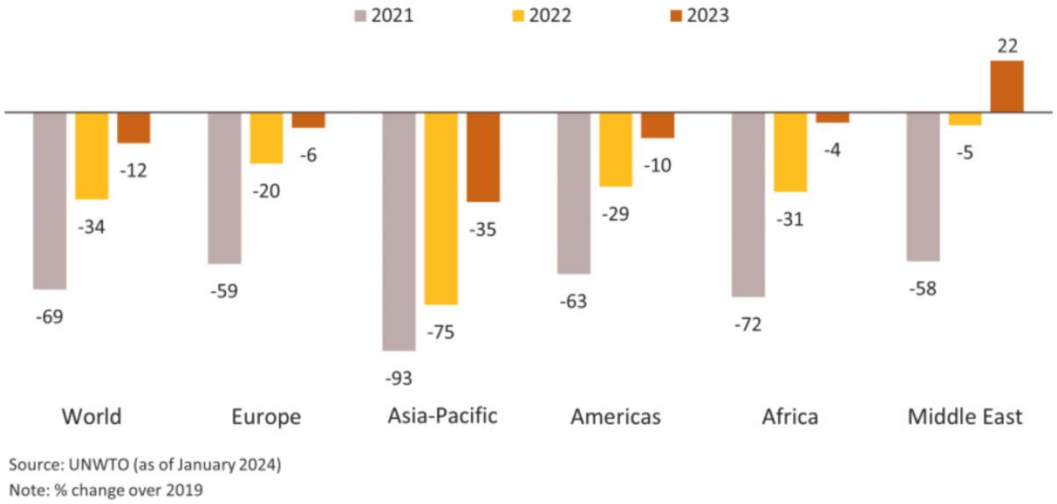
Source: Office of The National Economic and Social Development Council (NESDC)

ประเทศไทยนับเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมสำหรับการท่องเที่ยวแห่งหนึ่งของโลก และมีศักยภาพในการดึงดูดนักท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง จากปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ (1) การมีแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดความสนใจติดอันดับโลกกระจายอยู่ตามภาคต่างๆ ทั่วประเทศ โดยเฉพาะกรุงเทพฯ พัทยา (จ.ชลบุรี) และภูเก็ต ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวหลัก (Major Tourist Destinations) และเป็นเมืองท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมสูงระดับโลก (World Class Destination) (2) ไทยยังมีความได้เปรียบด้านค่าครองชีพและราคาห้องพักที่ถูกกว่าคู่แข่งหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกทำให้การท่องเที่ยวในไทยมีความคุ้มค่าเงิน (Value for Money) (3) การคมนาคมที่สะดวกมากขึ้นจากโครงสร้างพื้นฐานที่มีการพัฒนาต่อเนื่องเป็นลำดับ และ (4) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของสายการบินต้นทุนต่ำ (Low Cost Airlines) จากรายงาน "Travel & Tourism Development Index 2021" ของ World Economic Forum ฉบับล่าสุดเผยแพร่เมื่อเดือนพฤษภาคม 2565 พบว่าขีดความสามารถในการแข่งขันด้านท่องเที่ยวของไทยอยู่ในอันดับ 36 จาก 117 ประเทศทั่วโลก อันดับ 9 ของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก และอันดับ 3 ของภูมิภาคอาเซียน รองจากสิงคโปร์ และอินโดนีเซีย โดยไทยเป็นรองทั้งสิงคโปร์และอินโดนีเซียในด้าน Safety & Security ขณะที่ไทยได้เปรียบด้านราคา (Price Competitiveness) และด้านโครงสร้างพื้นฐานในการให้บริการท่องเที่ยว (Tourist Service Infrastructure)

<u>สถานการณ์ที่ผ่านมา</u>

ปี 2566 สถานการณ์ท่องเที่ยวและโรงแรมทั่วโลกกลับมาฟื้นตัวหลังเผชิญกับภาวะวิกฤตจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563 หลายประเทศทยอยผ่อนคลายมาตรการควบคุม COVID-19 รวมทั้งการเดินทางระหว่างประเทศ (ยกเว้นจีนที่ยังคงมาตรการ Zero COVID ห้ามนักท่องเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563 และเริ่มอนุญาตให้ประชาชนเดินทางออกนอกประเทศได้เมื่อต้นปี 2566) โดยปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกหรือนักท่องเที่ยวที่เดินทางระหว่างประเทศมีประมาณ 1.3 พันล้านคน เพิ่มขึ้นประมาณ 35% จากปี 2565 ที่มีมากกว่า 960 ล้านคน แต่ยังหดตัว -12% เมื่อเทียบกับปี 2562 ปัจจัยหนุนจากความต้องการท่องเที่ยวที่สะสมมายาวนาน และการทยอยฟื้นตัวของจำนวนเที่ยวบินอย่างต่อเนื่อง โดยตลาดตะวันออกกลางมีการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่นที่ 22% ขณะที่เอเชียแปซิฟิกยังคงหดตัวมากที่สุด -35% ตามการลดลงของนักท่องเที่ยวจีน ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศมีสัดส่วนประมาณ 88% ของปี 2562

แผนภาพที่ 2: อัตราการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจำแนกตามภูมิภาค (ร้อยละ)



Source: UNWTO (as of January 2024)
Note: % change over 2019

สำหรับประเทศไทย ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมในปี 2566 ฟื้นตัวต่อเนื่องตามภาวะท่องเที่ยวโลก ดังนี้

- **นักท่องเที่ยวต่างชาติ**มีจำนวน 28.15 ล้านคน เทียบกับ 11.06 ล้านคนในปี 2565 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดือนธันวาคม 2566 อยู่ที่ 3.26 ล้านคน สูงสุดนับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2563 นักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาไทยมากที่สุด คือ มาเลเซีย 4.6 ล้านคน ตามด้วยจีน 3.5 ล้านคน และเกาหลีใต้ 1.7 ล้านคน ในปี 2566 ปัจจัยหนุนสำคัญ คือ ทางการจีนที่ทยอยอนุญาตให้นักท่องเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศได้ตั้งแต่ต้นปี (เดินทางด้วยตนเอง ไม่ผ่านกรุ๊ปทัวร์ ตั้งแต่วันที่ 8 มกราคม 2566 และอนุญาตให้เดินทางผ่านบริษัททัวร์ได้ใน 20 ประเทศ[2] รวมไทยเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2566 หลังระงับไปตั้งแต่ต้นปี 2563 ก่อนจะเพิ่มเป็นมากกว่า 70 ประเทศเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566) กอปรกับจำนวนเที่ยวบินและสายการบินระหว่างประเทศที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยปีงบประมาณ 2566 เที่ยวบินระหว่างประเทศ[3] เพิ่มขึ้น 124.6% YoY

[2] ได้แก่ ไทย อินโดนีเซีย กัมพูชา มัลดีฟส์ ศรีลังกา ฟิลิปปินส์ มาเลเซีย สิงคโปร์ ลาว สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ อียิปต์ เคนยา แอฟริกาใต้ รัสเซีย สวิตเซอร์แลนด์ ฮังการี นิวซีแลนด์ ฟิจิ คิวบา และอาร์เจนตินา

[3] จาก 6 ท่าอากาศยานสังกัด บมจ.ท่าอากาศยานไทย ได้แก่ สุวรรณภูมิ ดอนเมือง เชียงใหม่ แม่ฟ้าหลวง หาดใหญ่ และภูเก็ต

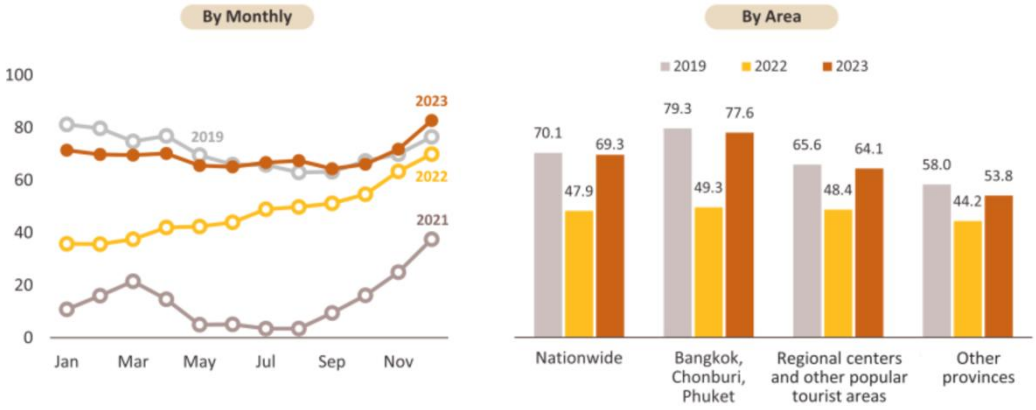
อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2566 คิดเป็นสัดส่วนเพียง 70% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2562 (39.9 ล้านคน) โดยนักท่องเที่ยวจากตลาดหลักอื่น ๆ ที่ได้เดินทางเข้ามาใกล้เคียงกับปี 2562 แล้ว อาทิ เกาหลีใต้ (สัดส่วน 88% ของปี 2562) และอินเดีย (สัดส่วน 83%) ขณะที่นักท่องเที่ยวชาวมาเลเซียและรัสเซียมีจำนวนมากกว่าช่วงเดียวกันปี 2562 โดยมีสัดส่วน 108% และ 100% ตามลำดับ ส่วนนักท่องเที่ยวจีนมีสัดส่วนเพียง 32% ของปี 2562 เท่านั้น สาเหตุหลักจากปัญหาความล่าช้าในการขอวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวที่มากับบริษัททัวร์โดยใช้เวลานานถึง 15 วัน (เทียบกับช่วงก่อน COVID-19 ที่ใช้เวลาเพียง 3 - 5 วัน) เนื่องจากในระยะหลัง ทางการไทยเพิ่มความเข้มงวดในการขออนุมัติวีซ่าสำหรับชาวจีนที่จะเดินทางมาไทยเพื่อสกัดแก๊งชาวจีนที่เข้ามาแบบไม่ถูกต้องตามกฎหมาย (กลุ่มจีนเทา) เช่น การกำหนดให้แสดง Statement เป็นต้น กอปรกับจำนวนเที่ยวบินจากจีนมาไทยยังไม่เพียงพอกับความต้องการ อีกทั้งราคาบัตรโดยสารยังค่อนข้างสูง

- **นักท่องเที่ยวไทย**เดินทางท่องเที่ยวในประเทศทั้งสิ้น 176.3 ล้านทริป เพิ่มขึ้น 69.5% ในปี 2566 โดยเป็นการเดินทางในไตรมาสแรก 42.9 ล้านทริป (+48.9% YoY) ไตรมาส 2 จำนวน 43.3 ล้าน ทริป (+17.8% YoY) ไตรมาส 3 จำนวน 42.0 ล้านทริป (+9.3% YoY) และเร่งตัวขึ้นในไตรมาส 4 ซึ่งเป็นช่วงที่คนไทยเที่ยวในประเทศมากที่สุดเมื่อเทียบกับไตรมาสอื่นเป็นจำนวน 48.1 ล้านทริป (+3.3% YoY) ปัจจัยหนุนจาก (1) วันหยุดยาวต่อเนื่อง 3 วันหลายช่วง ได้แก่ วันมาฆบูชา เทศกาลสงกรานต์ (หลังจากที่งดกิจกรรมมา 3 ปี เนื่องจาก COVID-19) วันแรงงาน และวันฉัตรมงคล (2) มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยว "เราเที่ยวด้วยกันเฟส 5" (มีผลช่วงวันที่ 7 มีนาคม - 30 เมษายน 2566) และ (3) กิจกรรมส่งเสริมการตลาดทั้งจากภาครัฐ อาทิ เทศกาลเที่ยวเมืองไทยครั้งที่ 41 และภาคเอกชน อาทิ การให้ส่วนลดค่าบริการสำหรับโรงแรม แพ็กเกจทัวร์ และร้านอาหาร ระหว่างเดือนพฤษภาคม – สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นกิจกรรมส่งเสริมการขายจากผู้ประกอบการท่องเที่ยวช่วง Green Season
- **จำนวนผู้เข้าพัก** (Guest Arrivals at Accommodations) ทั่วประเทศอยู่ที่ 147.2 ล้านคน เพิ่มขึ้น 41.9% โดยโรงแรมในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวหลัก ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี ภูเก็ต ซึ่งพึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก เพิ่มขึ้นถึง 78.1% คิดเป็นจำนวน 56.1 ล้านคน หรือมีสัดส่วน 38% ของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักทั้งหมดทั่วประเทศปี 2566 รองลงมา คือ พื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญและจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางของภูมิภาค 16 จังหวัด ซึ่งพึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติบางส่วนมีจำนวนผู้เข้าพักรวม 48.5 ล้านคน (สัดส่วน 33%) เพิ่มขึ้น 28.9% และพื้นที่อื่นๆ ซึ่งพึ่งพานักท่องเที่ยวไทยเป็นหลัก และส่วนใหญ่นิยมเดินทางแบบเช้าไปเย็นกลับ (One-day Trip) ทำให้มีผู้เข้าพักน้อยที่สุดจำนวน 42.5 ล้านคน (สัดส่วน 29%) เพิ่มขึ้น 23.0%
- **อัตราการเข้าพัก** (Occupancy Rate: OR) เฉลี่ยทั่วประเทศปี 2566 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 69.3% จาก 47.9% ในปี 2565 และอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2562 (71.4%) โดยอัตราเข้าพักในพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญ (Tourist Destination) ที่พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี และภูเก็ต ปรับเพิ่มขึ้นอยู่ที่ระดับมากกว่า 75% ตามจำนวนผู้เข้าพักที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะชาวต่างชาติ รองลงมา ได้แก่ จังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคและจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญอื่น และพื้นที่อื่นๆ ตามลำดับ
- **ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน** (Average Daily Rate: ADR) ทั่วประเทศปี 2566 อยู่ที่ 1,488 บาท เพิ่มขึ้นถึง 40.0% แต่ลดลง -14.2% เมื่อเทียบกับปี 2562 โดยภาคใต้มีราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืนมากกว่าภาคอื่น ๆ ที่ 1,891 บาท (+51.7%) เนื่องจากจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญต่างๆ ในภูมิภาคนี้ ส่วนใหญ่มีที่พักติดทะเล ซึ่งเป็นที่ชื่นชอบของนักท่องเที่ยวอยู่แล้วโดยเฉพาะชาวต่างชาติ ทำให้สามารถขายห้องพักได้ในราคาที่สูงกว่าภูมิภาคอื่นได้ ขณะที่ราคาห้องพักในภาคตะวันออกเฉียงเหนือยังคงอยู่ระดับต่ำสุดที่ 742 บาท ตามจำนวนผู้เข้าพักที่ต่ำกว่าภาคอื่น ๆ และจากการที่อัตราเข้าพักและราคาห้องพักโดยรวมเพิ่มขึ้น ส่งผลให้

SL

รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (Revenue per Available Room: RevPAR) โดยรวมทั่วประเทศปรับเพิ่มขึ้น 105.3% มาอยู่ที่ 1,032 บาท แต่ยังต่ำกว่าระดับ 1,215 บาท ในปี 2562

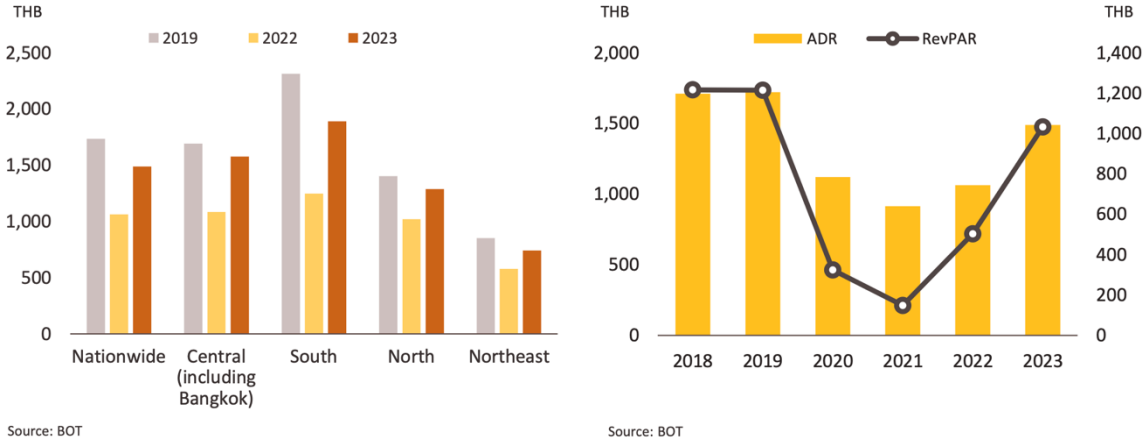
แผนภาพที่ 3: อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)



Sources: MOTS & Krungsri Research

Note: Regional centers and popular tourist provinces include Chiang Mai, Chiang Rai, Phitsanulok, Kanchanaburi, Rayong, Chachoengsao, Nakhon Ratchasima, Khon Kaen, Udon Thani, Ubon Ratchthani, Petchaburi, Prachuap Khiri Khan, Song Khla, Krabi, Phang Nga and Surat Thani.

แผนภาพที่ 4: ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน (ADR) และ ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน (ADR) และ RevPAR ของประเทศไทย



Source: BOT

Source: BOT

ทั้งนี้ จากข้อมูลของ Trivago พบว่าอัตราห้องพักเฉลี่ยต่อคืนของโรงแรมในกรุงเทพฯ (ทุกระดับ) อยู่ในระดับต่ำมากที่ 2,267 บาท ขณะที่สิงคโปร์อยู่ที่ 7,782 บาท ซึ่งสูงกว่าเกือบ 4 เท่า ขณะที่กัวลาลัมเปอร์สูงกว่ากรุงเทพฯ เล็กน้อย (2,380 บาท) ในปี 2566 ราคาห้องพักที่อยู่ในระดับต่ำทำให้โรงแรมในไทยมีจุดแข็งในด้านความสามารถในการแข่งขันด้านราคา (นอกจากค่าครองชีพที่ต่ำ) เมื่อเทียบกับเมืองต่างๆ ในเอเชียแปซิฟิกทำให้การท่องเที่ยวในไทยมี Value for Money สูงกว่าโดยเปรียบเทียบ และนับเป็นจุดแข็งที่ไทยยังสามารถดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยวต่างชาติได้ต่อเนื่อง

<u>แนวโน้มธุรกิจ</u>

ธุรกิจโรงแรมจะเติบโตต่อเนื่องในช่วงปี 2567 - 2569 และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 (38 - 40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 จากมาตรการภาครัฐในการดึงดูดตลาดท่องเที่ยวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะยังคงมีความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์เกิดขึ้น ได้แก่ สงคราม

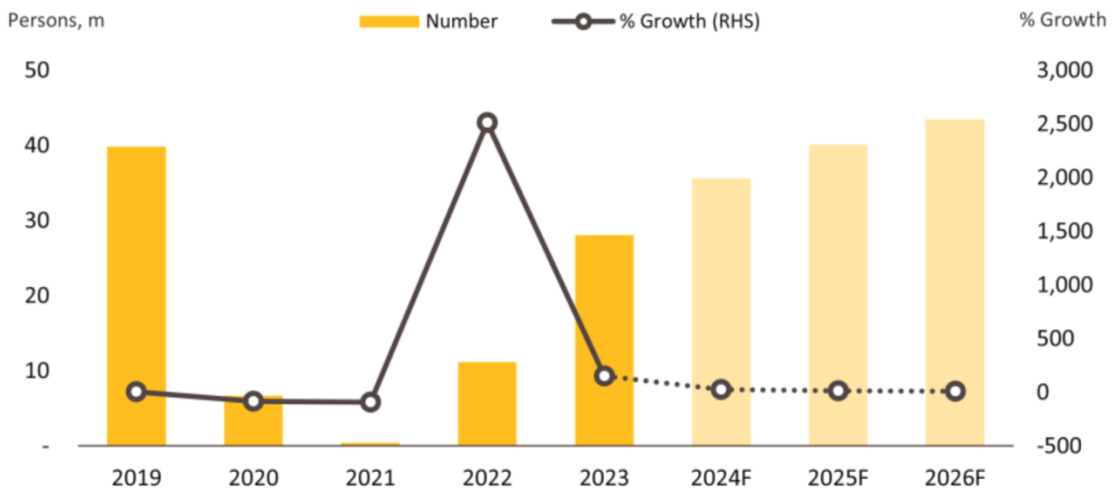
ระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยังคงดำเนินอยู่ และเหตุการณ์ล่าสุดที่ฉนวนกาซา เป็นปัจจัยเสี่ยงต่อการเดินทางระหว่างประเทศทั่วโลก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคตะวันออกกลาง ส่วนนักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นได้ถึงระดับ 200 ล้านทริปในปี 2567 ขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่ยังคงขยายการลงทุนต่อเนื่องโดยเฉพาะในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ โดยคาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มสูงกว่า 70% ในปี 2567

นักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยวิจัยกรุงศรีคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 35.6 ล้านคนในปี 2567 (ข้อมูลไตรมาส 1 ปี 2567 นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวน 9.4 ล้านคน เพิ่มขึ้น 44.0% YoY) และปรับเพิ่มขึ้นเป็น 40.0 และ 43.0 ล้านคน ในปี 2568 และ 2569 ตามลำดับ (แผนภาพที่ 5) โดยมีปัจจัยสนับสนุน ได้แก่

1) การทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวตลาดหลัก แม้ว่าตลาดจีนจะยังฟื้นตัวช้าจากภาวะซบเซาทางเศรษฐกิจทำให้นักท่องเที่ยวจีนยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศเป็นหลัก กอปรกับจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศของจีนยังไม่เพิ่มขึ้นเท่าปี 2562 ทำให้จำนวนที่นั่ง (Airline Capacity) ของเที่ยวบินจากจีนมาไทยยังไม่กลับมาเท่าภาวะปกติ อย่างไรก็ตาม ไทยยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวเป้าหมายที่สำคัญของนักท่องเที่ยวจีนวางแผนที่จะมาท่องเที่ยวในปี 2566 และคาดว่าน่าจะเป็นแรงหนุนการฟื้นตัวต่อเนื่องถึงช่วงปี 2567 - 2569

2) สถานการณ์ด้านการบินระหว่างประเทศที่คาดว่าจะกลับมาเป็นปกติประมาณปี 2567

แผนภาพที่ 5: คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ



Source: MOTS, forecast by Krungsri Research
Note: P = Preliminary data

3) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ ที่สำคัญ ได้แก่ (1) การยกเว้นวีซ่า (Visa Free) เป็นการถาวรสำหรับนักท่องเที่ยวจีน เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 (2) การยกเว้นวีซ่านักท่องเที่ยวอินเดียและไต้หวัน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 - 15 พฤษภาคม 2567) (3) การขยายระยะเวลายกเว้นวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวคาซัคสถานออกไปอีก 6 เดือน จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567 (จากเดิมที่สิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์

2567) แม้นักท่องเที่ยวคาซัคสถานจะมาไทยน้อยมาก (สัดส่วน <1%) แต่มีแนวโน้มเติบโตดีและมีกำลังซื้อสูง[4] (4) การขยายเวลาวีซ่าฟรีแก่นักท่องเที่ยวรัสเซียจากเดิม 30 วันเป็น 90 วัน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 - 30 เมษายน 2567) และ (5) การโรดโชว์ที่มีเป้าหมายขยายตลาดใหม่ที่มีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะกลุ่มประเทศตะวันออกกลาง

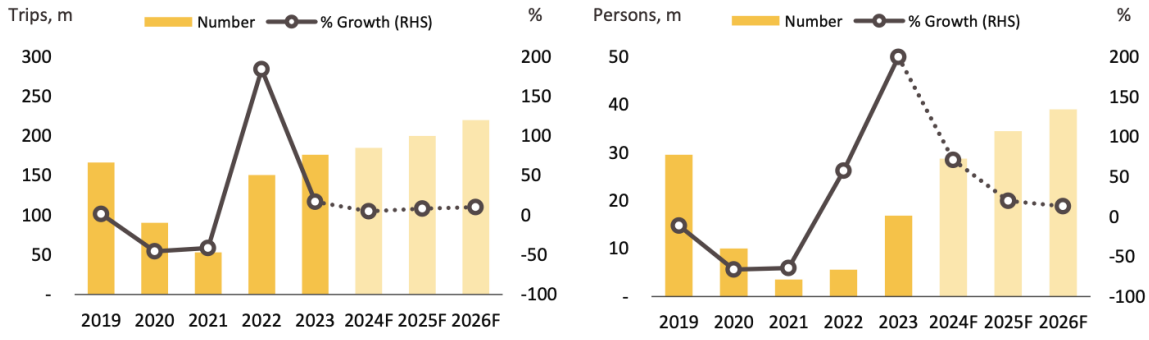
นักท่องเที่ยวไทยปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง คาดว่าปี 2567 - 2569 นักท่องเที่ยวไทยจะเดินทางในประเทศ 185 ล้านทริป (ข้อมูล 2 เดือนแรกปี 2567 นักท่องเที่ยวไทยมีจำนวน 33.0 ล้านทริป เพิ่มขึ้น 7.4% YoY) และจะเพิ่มเป็น 200 ล้านทริปในปี 2568 และ 220 ล้าน ทริปในปี 2569 อานิสงส์จาก

1) มาตรการ/โครงการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศจากภาครัฐที่คาดว่าจะมีต่อเนื่อง อาทิ โครงการ อีซี อี-รีซีท (Easy E-Receipt)[5] โดยผู้เข้าพักโรงแรมสามารถนำค่าใช้จ่ายในการท่องเที่ยว (ได้แก่ ค่าที่พักโรงแรมและค่าอาหารโรงแรม) มาขอรับสิทธิลดหย่อนภาษีสูงสุด 5 หมื่นบาท (ระยะเวลาโครงการช่วงวันที่ 1 มกราคม -15 กุมภาพันธ์ 2567)

2) การเติบโตของตลาดประชุมสัมมนาในประเทศ (MICE: Meeting, Incentive, Convention and Exhibition) หลัง COVID-19 คลี่คลาย จากทั้งหน่วยงานรัฐและเอกชนที่คาดว่าจะกระจายไปยังจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญทั่วประเทศ

3) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ช่วยส่งเสริมภาคการท่องเที่ยว อาทิ การปรับปรุงและขยายสนามบินทั้งในจังหวัดท่องเที่ยวหลักและจังหวัดรองอื่นๆ รวมถึงการขยายเส้นทางคมนาคมทั้งทางระบบรางและถนน คาดว่าจะทำให้การท่องเที่ยวกระจายไปสู่เมืองรองมากขึ้น

แผนภาพที่ 6: คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและจำนวนนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE ในประเทศ



Source: MOTS, forecasted by Krungsri Research

Source: Thailand Convention & Exhibition Bureau (TCEB)
Note: Fiscal year

จำนวนห้องพักทั่วประเทศเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวหลังจากชะลอลง สะท้อนจากพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม (สะท้อนจำนวนห้องพักใหม่ที่จะเข้าตลาดในอีก 1 - 2 ปีข้างหน้า) ในปี 2566 อยู่ที่ 1.3 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น

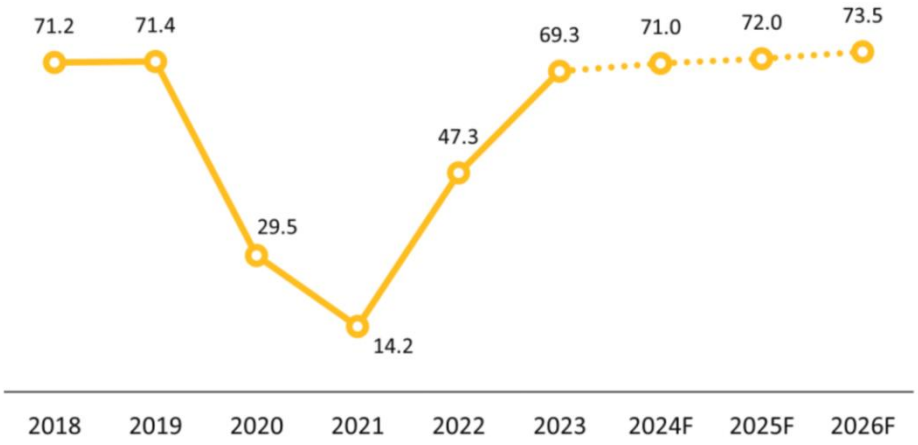
[4] ปี 2566 นักท่องเที่ยวชาวคาซัคมาไทยจำนวน 1.72 แสนคน เป็นอันดับ 2 รองจากรัสเซียใน Central/Eastern Europe (เทียบกับ 5.9 หมื่นคนในปี 2565) และเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งใช้จ่ายเฉลี่ย 7.5 หมื่นบาท/คน/วัน (เทียบกับนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดของไทย ใช้จ่ายเฉลี่ย 4.8 หมื่นบาท/คน/วัน ในปี 2562)

[5] ใบกำกับภาษีเต็มรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Tax Invoice) หรือใบเสร็จรับเงินอิเล็กทรอนิกส์ (e-Receipt) ผ่านระบบ e-Tax Invoice & e-Receipt ของกรมสรรพากรเท่านั้น โดยสินค้าและบริการที่ไม่สามารถใช้สิทธิได้ ได้แก่ (1) สุรา เบียร์ และไวน์ (2) ยาสูบ (3) รถยนต์ รถจักรยานยนต์ และเรือ (4) น้ำมันและก๊าซสำหรับเติมยานพาหนะ (5) ค่าสาธารณูปโภค อาทิ ไฟฟ้า น้ำประปา บริการสัญญาณโทรศัพท์และอินเตอร์เน็ต (6) เบี้ยประกันวินาศภัย และ (8) บริการที่มีข้อตกลงการให้บริการและผู้รับบริการสามารถใช้บริการดังกล่าวนอกเหนือจากระยะเวลาตามกำหนด

6.6% เทียบกับปี 2562 ที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 50% ก่อนหดตัวลงต่อเนื่องในช่วง 2 - 3 ปีต่อมา จากผลกระทบของวิกฤต COVID-19 โดยชลบุรี (สัดส่วน 14%) เพิ่มขึ้น 39.7% หลังจากที่มีพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างหดตัวลงมากแล้วในปี 2565 (-68.2%) สวนทางกับภูเก็ต (สัดส่วน 25%) ที่เพิ่มขึ้น 341.8% ตามการฟื้นตัวของการท่องเที่ยว และส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานที่ต่ำในปี 2565 ขณะที่พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญที่พึ่งพานักท่องเที่ยวไทยเป็นหลักและจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคยังขยายตัวดี เช่น เชียงใหม่ (+182.6%) สงขลา (+141.1%) นครราชสีมา (+21.1%) และประจวบคีรีขันธ์ (+12.7%) เป็นต้น สวนทางกับกรุงเทพฯ (สัดส่วน 32% ของพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมทั่วประเทศ) ที่ลดลง -33.4% อยู่ในระดับ 4.1 แสน ตร.ม.

- อัตราเข้าพักเฉลี่ยจะทยอยปรับขึ้นในช่วงปี 2567 - 2569 คาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศจะอยู่สูงกว่าระดับ 70% ตั้งแต่ปี 2567 (แผนภาพที่ 7) โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ ชลบุรี และภูเก็ต) มีแนวโน้มสูงกว่าทั่วประเทศ อานิสงส์จากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติในอัตราเร่ง ส่วนอัตราเข้าพักเฉลี่ยในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญอื่นๆ และจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคมีแนวโน้มสูงขึ้นตามจำนวนการเดินทางของนักท่องเที่ยวไทยที่มีทิศทางเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทั้งนี้ 2 เดือนแรกปี 2567 อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศอยู่ที่ 77.0% เทียบกับ 47.9% ช่วงเดียวกันปีก่อน

แผนภาพที่ 7: การคาดการณ์อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)



Sources: BOT, MOTS, forecasted by Krungsri Research

สำหรับปัจจัยเสี่ยงที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภาวะการท่องเที่ยวในช่วงปี 2567 - 2569 ได้แก่

1) ความขัดแย้งระหว่างประเทศ จากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Conflict) มีแนวโน้มส่งผลกระทบต่อการเดินทางระหว่างประเทศทั่วโลก ได้แก่ สงครามระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาสในพื้นที่ฉนวนกาซา (Gaza Strip) ซึ่งอาจส่งผลต่อจำนวนนักท่องเที่ยวจากตะวันออกกลาง สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยังคงดำเนินอยู่แม้จะคลายความรุนแรงลงบ้างแล้ว รวมถึงสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างจีนกับสหรัฐฯ ประเด็นไต้หวันที่ยังต้องจับตามอง หากสถานการณ์ยืดเยื้อยาวนานอาจส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและตลาดท่องเที่ยวต่างชาติ โดยราคาน้ำมันที่อาจทรงตัวสูงจะเพิ่มต้นทุนการเดินทาง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวระยะไกลอย่างตลาดยุโรปและสหรัฐฯ เป็นต้น

2) นักท่องเที่ยวจีนอาจยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศจีนเป็นหลักหากภาวะเศรษฐกิจของประเทศยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ รวมถึงความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยต่อการท่องเที่ยวในไทยที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากความปลอดภัยเป็นปัจจัยที่อ่อนไหวต่อนักท่องเที่ยวจีน (และประเทศอื่นในเอเชียตะวันออก) มากกว่าประเทศอื่น ๆ

3) นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มจะยังคงระมัดระวังค่าใช้จ่ายด้านการเดินทาง ผลจากค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่ยังสูงซ้ำเติมกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอจากภาระหนี้ครัวเรือนที่ทรงตัวสูง

ปัจจัยสำคัญที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมในช่วงปี 2567 – 2569 ได้แก่

1) การแข่งขันที่รุนแรงจากคู่แข่งในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เนื่องจากผู้ประกอบการโรงแรมยังคงขยายการลงทุนในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักและเมืองศูนย์กลางของภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง ทั้งในรูปแบบของการลงทุนเองและการรับบริหาร (ส่วนใหญ่เป็นรายใหญ่ที่มีเครือข่ายหรือเชนโรงแรม) รวมถึงสตาร์ทอัพอย่าง Airbnb ที่ทยอยเข้าสู่ตลาดและมีจำนวนการจองเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งปี 2565 การจองที่พักผ่าน Airbnb เพิ่มขึ้นสูงกว่าช่วงก่อน COVID-19 แล้ว โดยกรุงเทพฯ ติดอันดับ 5 ด้านสถานที่ท่องเที่ยวระดับโลกที่ได้รับความนิยมมากที่สุดในปี 2566 (Airbnb, มีนาคม 2566) รวมทั้งการแข่งขันจากบริการทดแทน อาทิ อพาร์ตเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ตเมนต์ และคอนโดมิเนียม โดยยังมีการเปิดให้เช่าเป็นรายวัน (ซึ่งถือว่าผิดกฎหมายตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547) และส่วนใหญ่มีราคาค่าเช่าเฉลี่ยและเสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าธุรกิจโรงแรม

ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ / อุตสาหกรรม ปี 2567 – 2569 ธุรกิจโรงแรม ฉบับเดือนเมษายน 2567 โดย วิจัยกรุงศรี ของ บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา

2. <u>ธุรกิจโรงแรมลักชัวรี่</u>

โรงแรมลักชัวรี' โตเด่น แนะยึดจุดแข็ง ยก 'กรุงเทพฯ' เทียบชั้นเมืองระดับโลก

"เอสทีอาร์" เผยข้อมูลราคาห้องพักโรงแรมระดับลักชัวรีใน "กรุงเทพฯ" ปี 67 เติบโตน่าทึ่ง เพิ่มขึ้น 43% เทียบปี 62 ก่อนโควิด แตะระดับ 200 ดอลลาร์สหรัฐ/ห้อง/คืน แต่ยังห่างจาก "สิงคโปร์" และ "ลอนดอน" 2 - 3 เท่า กว่า 20% ทำราคาขายได้ถึง 300 ดอลลาร์สหรัฐ/ห้อง/คืน หรือเหยียบ 1 หมื่นบาท

เอสทีอาร์ (STR) บริษัทวิจัยเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม ประเมินภาพรวมโรงแรมในประเทศไทย โดยเฉพาะกรุงเทพฯ พบว่ามีแนวโน้มเติบโตดี และแข็งแกร่งในทุกสภาวะ โดยตั้งแต่ปี 2553 หรือตลอด 15 ปีที่ผ่านมา เห็นการเติบโตของซัพพลายโรงแรมเปิดใหม่เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3% ต่อปี และคาดการณ์ไปข้างหน้าว่าการเติบโตจะช้าลง โดยโรงแรมที่เห็นการเติบโตเร็วที่สุดจะอยู่ในย่านสีลม และย่านริมแม่น้ำเจ้าพระยา

นายเจสเปอร์ ปาล์มควิช ผู้เชี่ยวชาญด้านข้อมูลการบริการ และรองประธานภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก เอสทีอาร์ (STR) เปิดเผยว่า "เทรนด์การเปิดโรงแรมใหม่ในไทยนับจากนี้ จะมีจำนวนห้องพักน้อยลง แต่จะมีจำนวนแบรนด์มากขึ้น โดยกว่า 58% เป็นแบรนด์โรงแรมระดับลักชัวรี"

สถานการณ์ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน (ADR) ในไทยมีแนวโน้มเติบโตช้าลง ถือเป็นเรื่องปกติและเกิดขึ้นกับทุกประเทศ ยกเว้นญี่ปุ่น ที่มีราคาห้องพักเฉลี่ยเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวซึ่งได้อานิสงส์เงินเยนอ่อนค่า มีจำนวนเที่ยวบินเข้าญี่ปุ่นเพิ่มขึ้นมาก ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเติบโตโดดเด่น ส่วนภาพรวมรายได้ต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมในไทยถือว่ายังดูดี

"สมุย" ค่าห้องโตแรงสุด 9%

สำหรับภาพรวมตลาดโรงแรมในไทยในปี 2567 มีการฟื้นตัวกลับมาอย่างชัดเจน ถ้าดูอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ใน 7 เมืองท่องเที่ยวหลัก พบว่าทุกพื้นที่มีอัตราการเข้าพักเติบโตดี เชียงใหม่เติบโตสูงสุด

SL

15.1% เทียบกับปี 2566 หลังจากก่อนหน้านั้นเบาบางไป รองลงมาคือ กระบี่ อัตราการเข้าพักเติบโต 13.2%, สมุย 11.9%, หัวหิน 7.7%, กรุงเทพฯ 6.5%, พัทยา 4.7% และภูเก็ต 4.4%

ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืนของปีที่แล้ว สมุยเป็นพื้นที่ที่มีการเติบโตมากที่สุด 9.2% รองลงมาคือ ภูเก็ต 7.8%, กรุงเทพฯ 7.4%, พัทยา 6.3%, กระบี่ 5.1% และเชียงใหม่ 3% ยกเว้นหัวหิน เป็นพื้นที่เดียวที่มีราคาห้องพักเฉลี่ยติดลบเล็กน้อย 1.3%

ค่าห้องโรงแรมลักชัวรี "กรุงเทพฯ" โตพุ่ง 43%

นายเจสเปอร์ กล่าวเพิ่มเติมว่า เฉพาะตลาด**โรงแรมลักชัวรี**ในกรุงเทพฯ พบว่าเติบโตอย่างน่าทึ่ง โดยราคาห้องพักเฉลี่ยเมื่อปี 2567 เพิ่มขึ้นถึง 42.7% เทียบกับราคาห้องพักระดับ 5,000 บาทเมื่อปี 2562 ก่อนโควิดระบาด และเพิ่มขึ้น 5.3% เมื่อเทียบกับราคาปี 2566 เพราะมีดีมานด์จากนักท่องเที่ยวต่างชาติมากขึ้น

และเมื่อเทียบกับเมืองใหญ่อื่นๆ พบว่า **สิงคโปร์** มีราคาห้องพักเฉลี่ย 427 ดอลลาร์สหรัฐต่อคืน ขณะที่ **ลอนดอน** มีราคาห้องพักเฉลี่ย 604 ดอลลาร์สหรัฐต่อคืน ส่วนกรุงเทพฯ อยู่ที่ 200 ดอลลาร์สหรัฐต่อคืน แม้จะห่างจากสิงคโปร์มากกว่า 2 เท่า และห่างจากลอนดอน 3 เท่า แต่มองอีกมุมคือ ยังมีส่วนต่างราคา และศักยภาพในการเติบโต ทั้งยังเป็นความได้เปรียบในเชิงแข่งขันด้านราคาอีกด้วย

"กว่า 20% ของโรงแรมลักชัวรีในกรุงเทพฯ เมื่อปีที่แล้ว สามารถขายห้องพักได้ในราคาเฉลี่ยคืนละ 300 ดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 10,000 บาท โดยประมาณครึ่งหนึ่งเป็นโรงแรมริมแม่น้ำเจ้าพระยา สามารถสร้างผลงานได้อย่างโดดเด่น สอดรับกับแนวคิดลักชัวรียุคใหม่ ที่เน้นเสน่ห์ของธรรมชาติ และเอกลักษณ์ด้านอาหารในย่านต่างๆ ซึ่งได้กลายเป็นจุดดึงดูดสำคัญสำหรับนักท่องเที่ยวระดับไฮเอนด์"

ด้านภาพรวมธุรกิจโรงแรมในปีนี้ยังดูสดใส จากเศรษฐกิจไทยที่ดูมีเสถียรภาพมากขึ้น และยังคงมีดีมานด์จากนักท่องเที่ยวต่างชาติจองโรงแรมที่พักอย่างต่อเนื่อง โดยจากการสำรวจพบว่าโรงแรมจะมีอัตราการเข้าพักในไตรมาส 1 ปี 2568 มากกว่าไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว

"ประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายปลายทางที่นักท่องเที่ยวทั่วโลกอยากเดินทางมาเยือน แต่ธุรกิจโรงแรมยังคงมีโจทย์สำคัญ นั่นคือ เรื่องการบริหารต้นทุนที่ต้องกาดอกจันเอาไว้"

ยก "กรุงเทพฯ" เมืองระดับโลก เทียบชั้นดูไบ-ไมอามี

นายบิล บาร์เน็ต กรรมการผู้จัดการ **ซีไนน์ โฮเทลเวิร์คส์** (C9 Hotelworks) กล่าวในงาน ไทยแลนด์ ทัวริสซึ่ม ฟอรั่ม 2025 เมื่อกลางเดือน ม.ค. ว่า ตอนนี้กรุงเทพฯ ได้กลายเป็นเมืองระดับโลกไปแล้ว สามารถดึงดูด และรองรับนักท่องเที่ยวได้มากมายจากทั่วทุกมุมโลก โดยเฉพาะภูมิภาคเอเชีย จากความพร้อมด้าน**โรงแรมค้าปลีก** และ**อสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ** ไม่ต่างจากดูไบ สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ ที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวจากยุโรป และไมอามี สหรัฐ รองรับนักท่องเที่ยวฝั่งอเมริกาเหนือ

"คาดว่าในปี 2568 อุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยจะสดใส หลังเห็นภาพรวมปี 2567 เป็นปีที่ดี มีนักท่องเที่ยวชาติฟื้นตัวมากกว่า 35 ล้านคน จากมาตรการยกเว้นวีซ่า (วีซ่าฟรี) ของรัฐบาล โดยมีนักท่องเที่ยวจีนเดินทางเข้ามามากเป็นอันดับ 1 แม้จะยังไม่กลับมาเท่าปีก่อนโควิดระบาด แต่ตลาดดาวรุ่งอื่นๆ ก็มาแรง ช่วยผลักดันการฟื้นตัว"

ลักชัวรียุคใหม่" มุ่งดูแลสุขภาพ-อายุยืน

สำหรับกระแสใหม่ในตลาดลักชัวรีมีการขับเคลื่อนโดยกลุ่มธุรกิจด้านสุขภาพที่เติบโตอย่างรวดเร็ว ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของ**เศรษฐกิจสุขภาพ** (Wellness Economy) คิดเป็นมูลค่าในไทย 1.2 ล้านล้านบาท (34.6 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ) ด้านตลาดกลุ่มที่พักอาศัยแบรนด์หรู หรือ **แบรนเด็ด เรสซิเดนส์** (**Branded Residence**)

ปัจจุบันมีขนาดตลาดสูงสุดเป็นอันดับ 1 ในเอเชีย ด้วยมูลค่ากว่า 1.91 แสนล้านบาท (5.7 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ) สะท้อนให้เห็นความต้องการของลูกค้าที่ชื่นชอบแบรนด์เนมด้านอสังหาฯ และนี่เป็นเพียงจุดเริ่มต้นของการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่

"ธุรกิจท่องเที่ยวเชิงสุขภาพได้ก้าวข้ามขอบเขตของสปา มาสู่การรักษาทางการแพทย์ที่ประเทศไทยกำลังเป็นผู้นำตลาด รวมถึงการใช้ชีวิตกลางแจ้ง และการสร้างไลฟ์สไตล์ที่ส่งเสริมสุขภาพอย่างยั่งยืน นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะอยู่ต่อนานขึ้น และปรับพฤติกรรมการใช้จ่าย โดยแนวคิดเรื่องการดูแลสุขภาพเพื่ออายุยืนกำลังก้าวขึ้นเป็นปัจจัยสำคัญที่ขับเคลื่อนตลาดลักชัวรียุคใหม่" นายบิล กล่าว

ที่มา: "โรงแรมลักชัวรี' โตเด่น แนะยึดจุดแข็ง ยก 'กรุงเทพฯ' เทียบชั้นเมืองระดับโลก"จากเว็บไซต์กรุงเทพธุรกิจ ลงวันที่ 31 มกราคม 2568

SL

สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 10

ข้อมูลกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น และนิยามกรรมการอิสระ

ชื่อ	ตำแหน่ง	อายุ	การมีส่วนได้เสียพิเศษ* ในวาระที่เสนอ	ที่อยู่
1. **นายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์**	• กรรมการอิสระ • ประธานกรรมการ	74 ปี	ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษในทุกวาระที่เสนอในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568	เลขที่ 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
2. **นายขจรเดช แสงสุพรรณ**	• กรรมการอิสระ • รองประธานกรรมการ • ประธานคณะกรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล	71 ปี 4 เดือน	มีส่วนได้เสียพิเศษในวาระที่ 9 เนื่องจากจะได้รับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025	
3. **ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ**	• กรรมการอิสระ • ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน • กรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล	67 ปี 5 เดือน	ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษในทุกวาระที่เสนอในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568	
4. **นายประกิด บุณยัษฐิติ**	• กรรมการอิสระ • กรรมการตรวจสอบและบรรษัทภิบาล • กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	60 ปี 5 เดือน		

หมายเหตุ รายละเอียดประวัติของกรรมการอิสระปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2567 (แบบ 56-1 One Report) - เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

* การมีส่วนได้เสียพิเศษตามที่กำหนดในแบบ AGM Checklist เป็นการเปิดเผยข้อมูลเฉพาะกรรมการอิสระที่บริษัทฯ เสนอให้เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นว่ามีส่วนได้เสียพิเศษใด ๆ ในวาระการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งนั้นหรือไม่ เช่น การได้รับค่าตอบแทนในอัตราพิเศษหรือในรูปแบบอื่นที่แตกต่างจากกรรมการรายอื่น เป็นต้น

นิยามกรรมการอิสระ

นิยามกรรมการอิสระของบริษัทซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าว ไม่รวมถึงกรณีกรรมการอิสระซึ่งเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของกรรมการอิสระ รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระ

   อนึ่ง “ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ” ให้เป็นไปตามคำนิยามที่กำหนดในข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชีซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระ
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระ
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 11

บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ข้อบังคับของบริษัทเฉพาะที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นและการออกเสียงลงคะแนน

ข้อ 31. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายในสี่ (4) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากวรรคหนึ่ง ให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ โดยคณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้น เป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้สุดแต่จะเห็นสมควร

ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเหตุผลในการที่ขอให้เรียกประชุมไว้ให้ชัดเจนในหนังสือดังกล่าวด้วย ในกรณีเช่นนี้ คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือนั้นจากผู้ถือหุ้นดังกล่าว

ในกรณีที่คณะกรรมการไม่จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสาม ผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งเข้าชื่อกันหรือผู้ถือหุ้นคนอื่นๆ รวมกันได้จำนวนหุ้นตามที่กำหนดไว้จะเรียกประชุมเองก็ได้ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคสาม ในกรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นที่คณะกรรมการเรียกประชุม โดยบริษัทต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันจำเป็นที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมและอำนวยความสะดวกตามสมควร

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นที่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นตามวรรคสี่ครั้งใด จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 33. ผู้ถือหุ้นตามวรรคสี่ต้องร่วมกันรับผิดชอบชดใช้ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจัดให้มีการประชุมในครั้งนั้นให้แก่บริษัท

ข้อ 31/1. การประชุมผู้ถือหุ้นอาจจัดให้มีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ ทั้งนี้ การประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อกำหนด หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 32. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้คณะกรรมการจัดทำเป็นหนังสือนัดประชุมโดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าว และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ลงโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสาม (3) วัน เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าสาม (3) วัน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ การส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารประกอบการประชุมจะส่งโดยจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ ในการนี้ คณะกรรมการต้องจัดเก็บสำเนาหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมไว้เป็นหลักฐาน โดยจะจัดเก็บในรูปข้อมูลอิเล็กทรอกนิกส์ก็ได้

ทั้งนี้ สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมจะอยู่ในจังหวัดอันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท หรือจังหวัดใกล้เคียงตามที่คณะกรรมการจะกำหนดก็ได้

ข้อ 33. ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (หากมี) มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอให้นัดประชุมใหม่ และในกรณีนี้ให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 34. ให้ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมเลือกผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมคนใดคนหนึ่งมาเป็นประธานในที่ประชุมดังกล่าว

ข้อ 35. ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้ถือว่าหุ้นหนึ่ง (1) มีเสียงหนึ่ง (1) และผู้ถือหุ้นคนใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ผู้ถือหุ้นคนนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น นอกจากการออกเสียงเลือกตั้งกรรมการ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

(2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น

(ข) การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทเอกชน หรือบริษัทมหาชนอื่นมาเป็นของบริษัท

(ค) การทำ แก้ไข หรือยกเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญการมอบหมายให้บุคคลอื่นใดเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทหรือการควบรวมกิจการกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการแบ่งผลกำไรขาดทุนกัน

(ง) การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับของบริษัท

(จ) การเพิ่มหรือลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

(ฉ) การเลิกบริษัท

(ช) การออกหุ้นกู้ของบริษัท

(ซ) การควบรวมกิจการบริษัทกับบริษัทอื่น

ข้อ 36. กิจการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีพึงเรียกประชุมมีดังนี้

(1) พิจารณารับทราบรายงานของคณะกรรมการที่แสดงถึงกิจการของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

(2) พิจารณาอนุมัติงบการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(3) พิจารณาอนุมัติจัดสรรเงินกำไร และการจ่ายเงินปันผล

(4) พิจารณาเลือกตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ

(5) พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

(6) พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชี และ

(7) กิจการอื่น ๆ

การยืนยันตัวตน และวิธีการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

บริษัทฯ จะจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ภายใต้ข้อบังคับของบริษัทฯ พระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 รวมถึงกฎหมายและกฎอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

การยืนยันตัวตนของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ

กรณีผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย สามารถดำเนินการลงทะเบียน (Pre-Register) ผ่านระบบ e-Registration ได้ตั้งแต่วันที่ **11 เมษายน 2568 เวลา 09.00 น. – วันที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 16.30 น. หรือจนกว่าจะปิดการประชุม**

กรณีผู้ถือหุ้นชาวต่างชาติ และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งเอกสารยืนยันตัวตนล่วงหน้ามายังบริษัทฯ เพื่อเป็นเอกสารหลักฐานประกอบสำหรับการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามที่ระบุในด้านล่างนี้ โดยจัดส่งทางอีเมล: comsec@boutiquecorporation.com หรือทางไปรษณีย์: บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เลขที่ 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 (ส่งถึงฝ่ายเลขานุการบริษัท) **โดยเอกสารต้องมาถึงบริษัทฯ ภายในวันที่ 23 เมษายน 2568**

1. **กรณีเข้าประชุมด้วยตนเอง**

1.1 **บุคคลธรรมดา**

(1) ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย สามารถลงทะเบียนผ่านระบบ DAP e-Shareholder Meeting ผ่านเว็บไซต์ https://portal.eservice.setgroup.or.th/Account/Login?refer=HKrNLzWHWjlmsBwFoxpogZVDpyvOPMUMUHPIFg0EZ75Xo1FxhnWhCg%3d%3d โดยไม่จำเป็นต้องกรอกแบบฟอร์มลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมฯ ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 13** และสามารถดาวน์โหลดขั้นตอนการลงทะเบียนได้ที่เว็บไซต์ https://www.set.or.th/th/dap/services/e-shareholder-meeting

สำหรับผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาที่ถือสัญชาติอื่น สามารถกรอกแบบฟอร์มลงทะเบียนตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 13** และส่งมาตามที่อยู่ที่ระบุข้างต้น

(2) ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยสามารถใช้สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือ สำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้อื่น ๆ เช่น บัตรประจำตัวข้าราชการ หรือ ใบขับขี่ เพื่อยืนยันตัวตนในการลงทะเบียนและเข้าร่วมการประชุมฯ

สำหรับผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาที่ถือสัญชาติอื่น จำเป็นต้องใช้สำเนาหนังสือเดินทาง ซึ่งผู้ถือหุ้นได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง และหากมีการเปลี่ยนชื่อ – นามสกุล ให้ยื่นหลักฐานประกอบ และส่งเอกสารยืนยันตัวตนมาตามที่อยู่ของบริษัทตามที่ได้ระบุข้างต้น

1.2 **นิติบุคคล โดยผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการผู้มีอำนาจ)**

(1) ผู้ถือหุ้นสามารถส่งแบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 13** มาที่บริษัทฯ เพื่อยืนยันตัวตนและรับชื่อเข้าใช้ (Username) และ รหัสผ่าน (Password)

(2) นำส่งสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (มีอายุไม่เกิน 1 ปี) ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการผู้มีอำนาจ) และมีข้อความแสดงให้เห็นว่าผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการผู้มีอำนาจ) ที่จะเข้าประชุมมีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้น โดยส่งเอกสารยืนยันตัวตนมาที่อยู่บริษัทฯ ตามที่ได้ระบุไว้

(3) นำส่งสำเนาเอกสารที่ส่วนราชการออกให้ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ ใบขับขี่ หรือหนังสือเดินทาง ซึ่งผู้แทนนิติบุคคล (กรรมการผู้มีอำนาจ) ได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง ตามรายละเอียดที่ได้ระบุไว้ในข้อ 1.1 (2)

2. **การมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุม**

2.1 **กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา**

(1) แบบฟอร์มลงทะเบียน ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 13** ซึ่งผู้รับมอบฉันทะลงลายมือชื่อแล้ว

(2) หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่ส่งมาพร้อมหนังสือนัดประชุม (แบบ ก. หรือแบบ ข.) ซึ่งได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วนและลงลายมือชื่อของผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอแนะนำให้ใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. โดยผู้มอบฉันทะจะต้องระบุการออกเสียงแต่ละวาระให้ครบถ้วน

(3) สำเนาเอกสารแสดงตนที่ส่วนราชการออกให้ตามข้อ 1.1 (2) ของผู้มอบฉันทะ ซึ่งผู้มอบฉันทะได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

(4) สำเนาเอกสารแสดงตนที่ส่วนราชการออกให้ตามข้อ 1.1 (2) ของผู้รับมอบฉันทะ ซึ่งผู้รับมอบฉันทะได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

2.2 **กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล**

(1) แบบฟอร์มลงทะเบียน ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 13** ซึ่งผู้รับมอบฉันทะลงลายมือชื่อแล้ว

(2) หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่ส่งมาพร้อมหนังสือนัดประชุม (แบบ ก. หรือแบบ ข.) ซึ่งได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วนและลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะ และผู้รับมอบฉันทะ ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอแนะนำให้ใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. โดยผู้มอบฉันทะจะต้องระบุการออกเสียงแต่ละวาระให้ครบถ้วน

(3) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (มีอายุไม่เกิน 1 ปี) ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล (กรรมการผู้มีอำนาจ) หรือหนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เอกสารตามข้อนี้ ต้องมีข้อความ

แสดงให้เห็นว่าบุคคลที่ลงลายมือชื่อเป็นผู้มอบฉันทะในหนังสือมอบฉันทะ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น

(4) สำเนาเอกสารแสดงตนที่ส่วนราชการออกให้ตามข้อ 1.1 (2) ของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้มอบฉันทะ ที่บุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

(5) สำเนาเอกสารแสดงตนที่ส่วนราชการออกให้ตามข้อ 1.1 (2) ของผู้รับมอบฉันทะ ซึ่งผู้รับมอบฉันทะได้ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

2.3 **กรณีมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ** ตามรายชื่อที่ปรากฏใน**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 10**

(1) แบบฟอร์มลงทะเบียน ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 13**

(2) หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่ส่งมาพร้อมหนังสือนัดประชุม (แบบ ก. หรือแบบ ข.) ซึ่งเลือกมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ คนใดคนหนึ่ง โดยกาเครื่องหมายหน้าชื่อกรรมการอิสระ ตามที่บริษัทฯ ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ โดยเลือกเพียงคนเดียว และได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วนและลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะ ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอแนะนำให้ใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. โดยผู้มอบฉันทะจะต้องระบุการออกเสียงแต่ละวาระให้ครบถ้วน

(3) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดาให้นำส่งเอกสารตามข้อ 2.1 (3)

(4) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลให้นำส่งเอกสารตามข้อ 2.2 (3) และ 2.2 (4)

3. **กรณีผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น**

(1) แบบฟอร์มลงทะเบียน ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 13** ซึ่งผู้รับมอบฉันทะลงลายมือชื่อแล้ว

(2) หนังสือมอบฉันทะ (แบบ ค.) ซึ่งได้กรอกข้อความถูกต้องครบถ้วนและลงลายมือชื่อผู้มอบฉันทะ และผู้รับมอบฉันทะ

(3) เอกสารเช่นเดียวกับกรณีนิติบุคคล ตามข้อ 1.2 หรือ 2.2

(4) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศให้ Custodian เป็นผู้ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแทน

(5) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ Custodian

หมายเหตุ

1. ขอให้ผู้ถือหุ้นชาวต่างชาติ และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะจัดส่งเอกสารยืนยันตัวตน พร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ (ในกรณีที่มีการมอบฉันทะ) ดังรายละเอียดข้างต้น มาที่ฝ่ายเลขานุการบริษัท อีเมล: comsec@boutiquecorporation.com **ภายในวันที่ 23 เมษายน 2568** เมื่อบริษัทฯ ได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นว่าถูกต้องตามข้อมูล ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) แล้ว บริษัทฯ จะส่งชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผ่าน (Password) ไปยังอีเมลที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะได้ส่งมาแจ้งบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะลงชื่อเข้าใช้ระบบการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E- AGM)

2. ผู้ถือหุ้นไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นโดยมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะหลายรายเพื่อแบ่งแยกการลงคะแนนเสียงได้และผู้ถือหุ้นจะต้องมอบฉันทะเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ โดยไม่สามารถจะมอบฉันทะเพียงบางส่วนน้อยกว่าจำนวนที่ตนถืออยู่ได้ **เว้นแต่เป็น** Custodian ที่ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้เป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น **ตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ค.**
3. **โปรดติดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาท** ในหนังสือมอบฉันทะ พร้อมทั้งขีดฆ่าลงวันที่ที่ทำหนังสือมอบฉันทะดังกล่าว
4. กรณีนิติบุคคล หากผู้ลงนามในหนังสือมอบอำนาจ หรือหนังสือมอบฉันทะไม่ใช่กรรมการผู้มีอำนาจลงนามตามหนังสือรับรองนิติบุคคล ผู้เข้าประชุมจะต้องแสดงหลักฐานหนังสือมอบอำนาจทุกทอดตลอดสายที่ระบุให้บุคคลที่มาประชุมมีสิทธิเข้าประชุม และออกเสียงลงคะแนนในนามของนิติบุคคล

การเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

ผู้ถือหุ้น และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะสามารถเข้าสู่ระบบเพื่อเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ที่เว็บไซต์ https://portal.eservice.setgroup.or.th/Account/Login?refer=HKrNLzWHWjlmsBwFoxpogZVDpyvOPMUMUHPIFg0EZ75Xo1FxhnWhCg%3d%3d โดยสามารถดาวน์โหลดคู่มือการใช้งานระบบประชุมอิเล็กทรอนิกส์สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้น DAP e-Shareholder Meeting สำหรับผู้ถือหุ้น ได้ที่เว็บไซต์ https://www.set.or.th/th/dap/services/e-shareholder-meeting โดยระบบที่แนะนำสำหรับโปรแกรมที่ใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ มีดังนี้

1. คอมพิวเตอร์ โน๊ตบุ๊ค แท็ปเล็ต หรือโทรศัพท์มือถือ (อุปกรณ์ที่รองรับระบบกล้องถ่ายรูป เพื่อการลงทะเบียนการประชุม)
2. สามารถเข้าสู่ระบบ DAP e-Shareholder Meeting ผ่าน Web Browser : Google Chrome (แนะนำ)/ Safari / Microsoft Edge (กรณีไม่ต้องดาวน์โหลดแอพพลิเคชั่น) และผ่านโทรศัพท์มือถือที่รองรับระบบปฏิบัติการ iOS และ Android
3. กรณีดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน สามารถดาวน์โหลดได้ที่ Cisco WebEx Meeting application สามารถดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน Cisco WebEx Meeting application โดยรองรับระบบปฏิบัติการ iOS / Android
4. ระบบรองรับการเข้าร่วมประชุมทั้งแบบ E-Meeting และ E-Voting ตามวิธีการทั้งกรณีเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และกรณีมอบฉันทะ “แบบ ข” ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 13**

การส่งคำถามล่วงหน้า

ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามล่วงหน้าที่เกี่ยวข้องในแต่ละวาระได้ **ภายในวันที่ 23 เมษายน 2568** โดยกรอกข้อมูลใน “**แบบแจ้งคำถามล่วงหน้า**” ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 13** บริษัทฯ จะรวบรวมคำถามที่เกี่ยวข้องในแต่ละวาระและบันทึกในรายงานการประชุมภายหลังการประชุมเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมในวันประชุมยังคงสามารถสอบถามได้ตามวาระที่ประชุม

การออกเสียงลงคะแนน

1. ประธานที่ประชุมขอให้ผู้ถือหุ้นออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ
2. ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะออกเสียงไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ให้ทำเครื่องหมายลงในช่องไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพื่อให้ระบบประมวลผล

3. ผู้ถือหุ้นที่ไม่เห็นด้วย แต่ไม่ทำเครื่องหมายลงในช่องไม่เห็นด้วย จะถือว่าอนุมัติตามที่ประธานเสนอต่อที่ประชุม

<u>กติกาการนับคะแนนเสียง</u>

1. ให้นับหนึ่งหุ้นเป็นหนึ่งเสียง และให้ถือเอาเสียงข้างมากเป็นมติ เว้นแต่กฎหมายกำหนดเป็นอย่างอื่น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานที่ประชุมมีเสียงชี้ขาดอีกเสียงหนึ่งต่างหากจากฐานที่เป็นผู้ถือหุ้น
2. การนับผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ บริษัทฯ จะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นในที่ประชุมเฉพาะที่ออกเสียงไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง แล้วนำไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะที่ได้บันทึกไว้ล่วงหน้า

<u>ช่องทางการติดต่อ</u>

1. **ไปรษณีย์**: ฝ่ายเลขานุการบริษัท บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เลขที่ 170/67 อาคารโอเชี่ยน 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
2. **อีเมล**: comsec@boutiquecorporation.com
3. **โทรศัพท์**: 02-620-8777

แบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568

Registration Form for shareholders to attend the 2025 Annual General Meeting of Shareholders

เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น_____
Shareholder registration number

เขียนที่_____
Written at

วันที่_____เดือน_____พ.ศ. _____
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า_____สัญชาติ_____อยู่เลขที่_____ซอย _____
I/We Nationality Residing/located at no. Soi

ถนน_____ตำบล/แขวง_____อำเภอ/เขต_____
Road Tambol/Kwaeng Amphur/Khet

จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์_____
Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ**บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)** (“**บริษัทฯ**”)
Being a shareholder of **Boutique Corporation Public Company Limited** (the “**Company**”)

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม_____หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง ดังนี้
Holding the total number of _____ shares and have the rights to vote equal to _____ votes as follows

☐ หุ้นสามัญ_____หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง
ordinary share _____ shares and have the rights to vote equal to _____ votes

☐ หุ้นบุริมสิทธิ_____หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง
preference share _____ shares and have the rights to vote equal to _____ votes

มีความประสงค์เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2568 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดย
hereby wish to attend the 2025 Annual General Meeting of Shareholders via an Electronic meeting (E–AGM) by:

☐ เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง
Attending the meeting on my own behalf

☐ มอบฉันทะเข้าร่วมประชุมแทนในครั้งนี้
Being appointed proxy to attend this meeting on their behalf

ลงชื่อ ..... ผู้ถือหุ้น
Signed Granter

Remark:

1. กรณีผู้หุ้นมอบฉันทะให้ผู้อื่น ต้องแนบแบบมอบฉันทะ ก. ข. หรือ ค. พร้อมสำเนาบัตรประชาชนหรือหนังสือรับรองของบริษัทของผู้ถือหุ้น และผู้รับมอบฉันทะมาด้วย

   Shareholder wishes to appoint a proxy to attend the meeting, must attach a proxy A, B or C and copies of identification cards or copies of company certificate of shareholders and proxies.

2. กรุณานำส่งเอกสารมาตามที่อยู่ที่ อีเมล comsec@boutiquecorporation.com หรือ สำนักงานแห่งใหญ่ที่ 170/67 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 (ส่งถึง ฝ่ายเลขานุการบริษัท) ภายในวันที่ 23 เมษายน 2568

   Please send all documents to: Company Secretary Division, comsec@boutiquecorporation.com or Boutique Corporation Public Company Limited No. 170/67, 21st Floor, Ocean Tower 1, Soi Sukhumvit 16, Ratchadaphisek Road, Klongtoey, Klongtoey, Bangkok within 23 April 2025.

3. เมื่อบริษัทฯ ได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นตามข้อมูล ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) วันที่ 20 มีนาคม 2568 แล้ว บริษัทฯ จะส่งชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผ่าน (Password) ไปยังอีเมล์ที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะได้ส่งมาแจ้งบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้มอบฉันทะลงชื่อเข้าใช้ระบบการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E- AGM)

   Once the Company has verified the list of shareholders according to the latest Record Date specified on 20 March 2025, we will then send back Username and Password to the email that sent to the Company for log in the AGM program via electronic method (E-AGM).

BOUTIQUE CORPORATION PUBLIC COMPANY LIMITED

BOUTIQUE

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก.
Proxy Form A
(แบบทั่วไปซึ่งเป็นแบบที่ง่ายและไม่ซับซ้อน)
(General and Simple Form)

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)
(Please attach stamp duty of Baht 20)

เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น_____
Shareholder registration number

เขียนที่_____
Written at
วันที่_____เดือน_____พ.ศ. _____
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า_____สัญชาติ_____อยู่เลขที่_____ซอย _____
I/We Nationality Residing/located at no. Soi
ถนน_____ตำบล/แขวง_____อำเภอ/เขต_____
Road Tambol/Kwaeng Amphur/Khet
จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์_____
Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ**บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)** (“**บริษัทฯ**”)
Being a shareholder of **Boutique Corporation Public Company Limited** (the “**Company**”)
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม_____หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง ดังนี้
Holding the total number of shares and have the rights to vote equal to votes as follows
☐ หุ้นสามัญ_____หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง
ordinary share shares and have the rights to vote equal to votes
☐ หุ้นบุริมสิทธิ_____หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง
preference share shares and have the rights to vote equal to votes

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

กรณีเลือกข้อ .1 กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ที่ ☐ 1. ระบุชื่อผู้รับมอบอำนาจ

If choosing No.1, please mark ✓ at ☐ 1. and provide details of the proxies.

☐ 1. ชื่อ_____อายุ_____ปี อยู่บ้านเลขที่_____
Name age years residing/located at no.
ถนน_____ตำบล/แขวง_____อำเภอ/เขต_____
Road Tambol/Kwaeng Amphur/Khet
จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์ _____
Province Postal Code

หรือ/Or

ชื่อ_____อายุ_____ปี อยู่บ้านเลขที่_____
Name age years residing/located at no.
ถนน_____ตำบล/แขวง_____อำเภอ/เขต_____
Road Tambol/Kwaeng Amphur/Khet
จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์ _____
Province Postal Code

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว
Anyone of these persons

BOUTIQUE CORPORATION PUBLIC COMPANY LIMITED

BOUTIQUE

กรณีเลือกข้อ 2. กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ที่ ☐ 2. มอบฉันทะให้กรรมการอิสระ

If choosing No.2, please mark ✓ at ☐ 2. and select the independent director

☐ 2. มอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท คือ

Appoint the following Independent Director of the Company:

☐ นายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์ (ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษ)	Mr. Permpoon Krairiksh (No special interest)
☐ นายขจรเดช แสงสุพรรณ (มีส่วนได้เสียพิเศษ วาระที่ 9)	Mr. Kajohndet Sangsuban (Having special interest in Agenda 9)
☐ ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ (ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษ)	Dr. Julaporn Namchaisiri (No special interest)
☐ นายประกิด บุณยัษฐิติ (ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษ)	Mr. Prakid Punyashthiti (No special interest)

(รายละเอียดประวัติและการมีส่วนได้เสียของกรรมการอิสระ ปรากฏตามข้อมูลกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นและนิยามกรรมการอิสระ ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่** 10)

(Profiles and conflict of interest of the Independent Directors are detailed in Profiles of the Independent Director for Appointment as Proxy and Definition of Independent Director set out in Enclosure No. 10)

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการที่เหลือเป็นผู้รับมอบฉันทะแทนกรรมการอิสระที่ไม่สามารถเข้าประชุม

In the case where the Independent Director is appointed as the proxy is unable to attend the meeting, the other members of the Board of Directors shall be appointed as the proxy instead of the Independent Director who is unable to attend the meeting.

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้า (“**ผู้รับมอบฉันทะ**”) เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าใน**การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี** 2568 **ในวันที่** 28 **เมษายน** 2568 **เวลา** 14.00 **น. ซึ่งเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์** (E-AGM) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

As my/our proxy (“**proxy**”) to attend and vote on my/our behalf at the **2025 Annual General Meeting of Shareholders which will be held via electronic method (E-AGM) on 28 April 2025 at 2.00 p.m.** or such other date, time and place as the meeting may be postponed or changed.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any acts performed by the proxy in this meeting, except in the event that the proxy does not vote in accordance with my/our instruction specified herein, shall be deemed to be the actions performed by myself/ourselves.

ลงชื่อ/Signed……..ผู้มอบฉันทะ/Grantor

(..……..……)

ลงชื่อ/Signed……..ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(..……..……)

ลงชื่อ/Signed……..ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(..……..……)

ลงชื่อ/Signed……..ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(..……..……)

หมายเหตุ/Remarks

ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

Shareholder who appoints a proxy shall appoint only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split his/her votes to different proxies to vote separately.

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.
Proxy Form B.
(แบบที่กำหนดรายการต่าง ๆ ที่จะมอบฉันทะที่ละเอียดชัดเจนและตายตัว)

(Form with fixed and specific details authorizing proxy)

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)
(Please attach stamp duty of Baht 20)

เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น_____
Shareholder registration number

เขียนที่_____
Written at
วันที่_____เดือน_____พ.ศ. _____
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า_____สัญชาติ_____อยู่เลขที่_____ซอย _____
I/We Nationality Residing/located at no. Soi
ถนน_____ตำบล/แขวง_____อำเภอ/เขต_____
Road Tambol/Kwaeng Amphur/Khet
จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์_____
Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ**บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)** ("**บริษัทฯ**")
Being a shareholder of **Boutique Corporation Public Company Limited** (the "**Company**")
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม_____หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง ดังนี้
Holding the total number of shares and have the rights to vote equal to votes as follows
☐ หุ้นสามัญ_____หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง
ordinary share shares and have the rights to vote equal to votes
☐ หุ้นบุริมสิทธิ_____หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง
preference share shares and have the rights to vote equal to votes

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

กรณีเลือกข้อ .1 กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ที่ ☐ 1. ระบุชื่อผู้รับมอบอำนาจ

If choosing No.1, please mark ✓ at ☐ 1. and provide details of the proxies.

☐ 1. ชื่อ_____อายุ_____ปี อยู่บ้านเลขที่_____
Name age years residing/located at no.
ถนน_____ตำบล/แขวง_____อำเภอ/เขต_____
Road Tambol/Kwaeng Amphur/Khet
จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์ _____
Province Postal Code

หรือ/Or

ชื่อ_____อายุ_____ปี อยู่บ้านเลขที่_____
Name age years residing/located at no.
ถนน_____ตำบล/แขวง_____อำเภอ/เขต_____
Road Tambol/Kwaeng Amphur/Khet
จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์ _____
Province Postal Code

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว
Anyone of these persons

กรณีเลือกข้อ 2. กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ที่ ☐ 2. มอบฉันทะให้กรรมการอิสระ

If choosing No.2, please mark ✓ at ☐ 2. and select the independent director

☐ 2. มอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท คือ

Appoint the following Independent Director of the Company:

☐ นายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์ (ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษ)	Mr. Permpoon Krairiksh (No special interest)
☐ นายขจรเดช แสงสุพรรณ (มีส่วนได้เสียพิเศษ วาระที่ 9)	Mr. Kajohndet Sangsuban (Having special interest in Agenda 9)
☐ ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ (ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษ)	Dr. Julaporn Namchaisiri (No special interest)
☐ นายประกิด บุณยัษฐิติ (ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษ)	Mr. Prakid Punyashthiti (No special interest)

(รายละเอียดประวัติและการมีส่วนได้เสียของกรรมการอิสระ ปรากฏตามข้อมูลกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นและนิยามกรรมการอิสระ ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่** 10)

(Profiles and conflict of interest of the Independent Directors are detailed in Profiles of the Independent Director for Appointment as Proxy and Definition of Independent Director set out in Enclosure No. 10)

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการที่เหลือเป็นผู้รับมอบฉันทะแทนกรรมการอิสระที่ไม่สามารถเข้าประชุม

In the case where the Independent Director is appointed as the proxy is unable to attend the meeting, the other members of the Board of Directors shall be appointed as the proxy instead of the Independent Director who is unable to attend the meeting.

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้า (“**ผู้รับมอบฉันทะ**”) เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าใน**การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ในวันที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. ซึ่งเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์** (E-AGM) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

As my/our proxy (“**proxy**”) to attend and vote on my/our behalf at the **2025 Annual General Meeting of Shareholders which will be held via electronic method (E-AGM) on 28 April 2025 at 2.00 p.m.** or such other date, time and place as the meeting may be postponed or changed.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
In this Meeting, I/we grant my/our proxy to vote on my/our behalf as follows:

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our instruction as follows:

วาระที่ 1 **รับทราบรายงานผลการดำเนินงานในรอบปี 2567**

Agenda 1 To acknowledge the Company’s operating results for the year 2024

(ไม่มีการลงคะแนนในวาระนี้ / No casting of votes in this agenda)

วาระที่ 2 **พิจารณาและอนุมัติงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567**

Agenda 2 To consider and approve the Company’s financial statements for the fiscal year ended 31 December 2024

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 3 **พิจารณาและอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567**

Agenda 3 To consider and approve the appropriation of the net profit as a legal reserve and the dividend payment for the year 2024

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 4 **พิจารณาและอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2568**

Agenda 4 To consider and approve the election of directors to replace those who are due to retire by rotation for the year 2025

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

ก. ☐ **แต่งตั้งกรรมการทั้งชุด**

A. Elect of the entire group of nominated directors

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

ข. ☐ **แต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล**

B. Elect of each nominated directors

1. ชื่อกรรมการ นายขจรเดช แสงสุพรรณ
   Director's name Mr. Kajohndet Sangsuban
   ☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain
2. ชื่อกรรมการ นายปรับชะรันซิงห์ ทักราล
   Director's name Mr. Prabsharan Singh Thakral
   ☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 5 **พิจารณาและอนุมัติการลดจำนวนกรรมการบริษัท จาก 9 คน เป็น 7 คน**

Agenda 5 To consider and approve the reduction of Board size from 9 to 7 directors

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 6 **พิจารณาและอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ประจำปี 2568**

Agenda 6 To consider and approve the remuneration of the Company's directors and the sub-committees for the year 2025

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 7 **พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2568**

Agenda 7 To consider and approve the appointment of the Company's auditor and the determination of the auditor's remuneration for the year 2025

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 8 **พิจารณาและอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 193,080,568 บาท จากเดิม 822,318,550 บาท เป็น 629,237,982 บาท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 193,080,568 หุ้น และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน**

Agenda 8 To consider and approve the reduction of the registered capital by Baht 193,080,568, from Baht 822,318,550 to Baht 629,237,982 by removing 193,080,568 unsold ordinary shares and the amendment of Clause 4 of the Company's Memorandum of Association to be in line with the reduction of the registered capital

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 9 **พิจารณาและอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ประจำปี 2568 (BC-ESOP 2025)**

Agenda 9 To consider and approve the issuance and offering of newly issued ordinary shares to be offered to the directors, executives and employees of the Company and/or its subsidiaries for the year 2025 (the "BC-ESOP 2025" program)

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย _____เสียง Approve Votes ☐ ไม่เห็นด้วย_____เสียง Disapprove Votes ☐ งดออกเสียง_____เสียง Abstain Votes

วาระที่ 10 **พิจารณาและอนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 3 (BC-W3)**

Agenda 10 To consider and approve the issuance and allocation of Warrants to Purchase the Newly Issued Ordinary Shares of the Company to the existing shareholders of the Company on a pro rata basis (Rights Offering) No. 3 (BC-W3) (the "BC-W3 Warrants")

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย _____เสียง Approve Votes ☐ ไม่เห็นด้วย_____เสียง Disapprove Votes ☐ งดออกเสียง_____เสียง Abstain Votes

วาระที่ 11 **พิจารณาและอนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 4 (BC-W4)**

Agenda 11 To consider and approve the issuance and allocation of Warrants to Purchase the Newly Issued Ordinary Shares of the Company to the existing shareholders of the Company on a pro rata basis (Rights Offering) No. 4 (BC-W4) (the "BC-W4 Warrants")

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย _____เสียง Approve Votes ☐ ไม่เห็นด้วย_____เสียง Disapprove Votes ☐ งดออกเสียง_____เสียง Abstain Votes

วาระที่ 12 **พิจารณาและอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 363,313,640 บาท จากเดิม 629,237,982 บาท เป็น 992,551,622 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 363,313,640 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และพิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน**

Agenda 12 To consider and approve the increase of the registered capital by Baht 363,313,640, from Baht 629,237,982 to Baht 992,551,622 by issuing 363,313,640 new ordinary shares with a par value of Baht 1 per share and the amendment of Clause 4 of the Company's Memorandum of Association to be in line with the increase of the registered capital

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย _____เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย_____เสียง ☐ งดออกเสียง_____เสียง

Approve Votes Disapprove Votes Abstain Votes

วาระที่ 13 **พิจารณาและอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อรองรับ (1) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 (2) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 (3) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 และ (4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)**

Agenda 13 To consider and approve the allocation of the Company's newly issued shares to accommodate: (1) the issuance and offering of the newly issued ordinary shares to be offered to the directors, executives and employees under the BC-ESOP 2025 program, (2) the exercise of BC-W3 Warrants, (3) the exercise of BC-W4 Warrants, and (4) the capital increase through a general mandate

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง

Approve Disapprove Abstain

วาระที่ 14 **พิจารณาและอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 10. เรื่องการซื้อหุ้นคืน เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

Agenda 14 To consider and approve the amendment to Clause 10 of the Company's Articles of Association to align with the Public Limited Companies Act B.E. 2535 (A.D. 1992) (as amended) and related laws

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง

Approve Disapprove Abstain

วาระที่ 15 **พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน**

(ประกอบด้วยวาระย่อย 15.1 – 15.3 ซึ่งจำเป็นต้องได้รับการอนุมัติร่วมกัน หากวาระหนึ่งวาระใดไม่ได้รับการอนุมัติ จะถือว่าการเข้าทำรายการทั้งหมดไม่ได้รับการอนุมัติและจะไม่สามารถดำเนินการได้)

Agenda 15 To consider and approve the acquisition of assets and connected transactions

(including sub-agenda items 15.1 – 15.3 which must be granted collectively. If any sub-item is not approved, the entire transactions shall be considered disapproved and shall not proceed.)

วาระที่ 15.1 **พิจารณาและอนุมัติการเข้าซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2051 เนื้อที่รวม 22.80 ตารางวา ในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จากบริษัท เอเซียติคมาร์เก็ตติ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด**

Agenda 15.1 To consider and approve the acquisition of land title deed No. 2051, with a total area of 22.80 square wah, located in Soi Sukhumvit 24, Khlong Tan Subdistrict, Khlong Toei District, Bangkok, from Asiatic Marketing & Trading Ltd.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 15.2 พิจารณาและอนุมัติการเข้าซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เนื้อที่รวม 22.60 ตารางวา ในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จากบริษัท เอ.จี.นานัค จำกัด

Agenda 15.2 To consider and approve the acquisition of land title deed No. 2052, with a total area of 22.60 square wah, located in Soi Sukhumvit 24, Khlong Tan Subdistrict, Khlong Toei District, Bangkok, from A.G. Nanak Ltd.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 15.3 พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด รวมถึงที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2053 เนื้อที่รวม 345.40 ตารางวา ในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ โดยวิธีการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ EBT)

Agenda 15.3 To consider and approve the acquisition of the entire business of BQ Development Co., Ltd. through an Entire Business Transfer ("EBT") transaction, including the land title deed No. 2053, with a total area of 345.40 square wah, located in Soi Sukhumvit 24, Khlong Tan Subdistrict, Khlong Toei District, Bangkok

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 16 วาระอื่นๆ (ถ้ามี)

Agenda 16 Other business (if any)

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

If the proxy does not vote in accordance with my/our voting instruction specified herein, such vote shall be deemed incorrect and is not made on my/our behalf as the shareholders.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

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

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุมเว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any acts performed by the proxy in this meeting, except in the event that the proxy does not vote in accordance with my/our voting instructions specified herein, shall be deemed to be the actions performed by myself/ourselves.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor

(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(.....)

หมายเหตุ/Remarks

1. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

   Shareholder who appoints a proxy shall appoint only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split his/her votes to different proxies to vote separately.

2. ในกรณีที่มีวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตามแนบ

   In case where the statement exceeds those specified above, additional details may be specified in the Attachment to this Proxy Form B. provided.

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.

Attachment to Proxy Form B.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

A proxy is granted by a shareholder of Boutique Corporation Public Company Limited

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ในวันที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. ซึ่งเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

At the 2025 Annual General Meeting of Shareholders on 28 April 2025 at 2.00 p.m. The shareholders' meeting will be held via electronic method (E-AGM), or such other date, time and place as the meeting may be postponed or changed.

☐ **วาระที่** _____ **เรื่อง** _____

Agenda no. Re:

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง

Approve Disapprove Abstain

☐ **วาระที่** _____ **เรื่อง** _____

Agenda no. Re:

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง

Approve Disapprove Abstain

☐ **วาระที่** _____ **เรื่อง** _____

Agenda no. Re:

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง

Approve Disapprove Abstain

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ค.
Proxy Form C.

(ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นให้เท่านั้น)

(For the shareholders who are specified in the register as a foreign investor and has appointed a custodian in Thailand to be a share depository and keeper)

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)
(Please attach stamp duty of Baht 20)

เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น_____
Shareholder registration number

เขียนที่_____
Written at

วันที่_____เดือน_____พ.ศ. _____
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า_____สัญชาติ_____อยู่เลขที่_____ซอย _____
I/We Nationality Residing/located at no. Soi

ถนน_____ตำบล/แขวง_____อำเภอ/เขต_____
Road Tambol/Kwaeng Amphur/Khet

จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์_____
Province Postal Code

ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (Custodian) ให้กับ_____
As the custodian of

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ**บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)** (“**บริษัทฯ**”)
Being a shareholder of **Boutique Corporation Public Company Limited** (the “**Company**”)

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม_____หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง ดังนี้
Holding the total number of shares and have the rights to vote equal to votes as follows

☐ หุ้นสามัญ_____หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง
ordinary share shares and have the rights to vote equal to votes

☐ หุ้นบุริมสิทธิ_____หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ_____เสียง
preference share shares and have the rights to vote equal to votes

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

กรณีเลือกข้อ .1 กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ที่ ☐ 1. ระบุชื่อผู้รับมอบอำนาจ

If choosing No.1, please mark ✓ at ☐ 1. and provide details of the proxies.

☐ 1. ชื่อ_____อายุ_____ปี อยู่บ้านเลขที่_____
Name age years residing/located at no.

ถนน_____ตำบล/แขวง_____อำเภอ/เขต_____
Road Tambol/Kwaeng Amphur/Khet

จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์ _____
Province Postal Code

หรือ/Or

ชื่อ_____อายุ_____ปี อยู่บ้านเลขที่_____
Name age years residing/located at no.

ถนน_____ตำบล/แขวง_____อำเภอ/เขต_____
Road Tambol/Kwaeng Amphur/Khet

จังหวัด_____รหัสไปรษณีย์ _____
Province Postal Code

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว
Anyone of these persons

กรณีเลือกข้อ 2. กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ที่ ☐ 2. มอบฉันทะให้กรรมการอิสระ

If choosing No.2, please mark ✓ at ☐ 2. and select the independent director

☐ 2. มอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท คือ

Appoint the following Independent Director of the Company:

☐ นายเพิ่มพูน ไกรฤกษ์ (ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษ)	Mr. Permpoon Krairiksh (No special interest)
☐ นายขจรเดช แสงสุพรรณ (มีส่วนได้เสียพิเศษ วาระที่ 9)	Mr. Kajohndet Sangsuban (Having special interest in Agenda 9)
☐ ดร. จุฬาภรณ์ นำชัยศิริ (ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษ)	Dr. Julaporn Namchaisiri (No special interest)
☐ นายประกิด บุณยัษฐิติ (ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษ)	Mr. Prakid Punyashthiti (No special interest)

(รายละเอียดประวัติและการมีส่วนได้เสียของกรรมการอิสระ ปรากฏตามข้อมูลกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นและนิยามกรรมการอิสระ ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่** 10)

(Profiles and conflict of interest of the Independent Directors are detailed in Profiles of the Independent Director for Appointment as Proxy and Definition of Independent Director set out in Enclosure No. 10)

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการที่เหลือเป็นผู้รับมอบฉันทะแทนกรรมการอิสระที่ไม่สามารถเข้าประชุม

In the case where the Independent Director is appointed as the proxy is unable to attend the meeting, the other members of the Board of Directors shall be appointed as the proxy instead of the Independent Director who is unable to attend the meeting.

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้า (“**ผู้รับมอบฉันทะ**”) เพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าใน**การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ในวันที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. ซึ่งเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์** (E-AGM) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

As my/our proxy (“**proxy**”) to attend and vote on my/our behalf at the **2025 Annual General Meeting of Shareholders which will be held via electronic method (E-AGM) on 28 April 2025 at 2.00 p.m.** or such other date, time and place as the meeting may be postponed or changed.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
In this Meeting, I/we grant my/our proxy to vote on my/our behalf as follows:

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our instruction as follows:

วาระที่ 1 **รับทราบรายงานผลการดำเนินงานในรอบปี 2567**

Agenda 1 To acknowledge the Company’s operating results for the year 2024

(ไม่มีการลงคะแนนในวาระนี้ / No casting of votes in this agenda)

วาระที่ 2 **พิจารณาและอนุมัติงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567**

Agenda 2 To consider and approve the Company’s financial statements for the fiscal year ended 31 December 2024

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 3 **พิจารณาและอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567**

Agenda 3 To consider and approve the appropriation of the net profit as a legal reserve and the dividend payment for the year 2024

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 4 **พิจารณาและอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ ประจำปี 2568**

Agenda 4 To consider and approve the election of directors to replace those who are due to retire by rotation for the year 2025

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

ก. ☐ **แต่งตั้งกรรมการทั้งชุด**

A. Elect of the entire group of nominated directors

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

ข. ☐ **แต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล**

B. Elect of each nominated directors

1. ชื่อกรรมการ นายขจรเดช แสงสุพรรณ
   Director's name Mr. Kajohndet Sangsuban

   ☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

2. ชื่อกรรมการ นายปรัับชะรันซิงห์ ทักราล
   Director's name Mr. Prabsharan Singh Thakral

   ☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 5 **พิจารณาและอนุมัติการลดจำนวนกรรมการบริษัท จาก 9 คน เป็น 7 คน**

Agenda 5 To consider and approve the reduction of Board size from 9 to 7 directors

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 6 **พิจารณาและอนุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ ประจำปี 2568**

Agenda 6 To consider and approve the remuneration of the Company's directors and the sub-committees for the year 2025

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 7 **พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2568**

Agenda 7 To consider and approve the appointment of the Company's auditor and the determination of the auditor's remuneration for the year 2025

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 8 **พิจารณาและอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 193,080,568 บาท จากเดิม 822,318,550 บาท เป็น 629,237,982 บาท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 193,080,568 หุ้น และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน**

Agenda 8 To consider and approve the reduction of the registered capital by Baht 193,080,568, from Baht 822,318,550 to Baht 629,237,982 by removing 193,080,568 unsold ordinary shares and the amendment of Clause 4 of the Company's Memorandum of Association to be in line with the reduction of the registered capital

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 9 **พิจารณาและอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ประจำปี 2568 (BC-ESOP 2025)**

Agenda 9 To consider and approve the issuance and offering of newly issued ordinary shares to be offered to the directors, executives and employees of the Company and/or its subsidiaries for the year 2025 (the "BC-ESOP 2025" program)

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย _____เสียง Approve Votes ☐ ไม่เห็นด้วย_____เสียง Disapprove Votes ☐ งดออกเสียง_____เสียง Abstain Votes

วาระที่ 10 **พิจารณาและอนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 3 (BC-W3)**

Agenda 10 To consider and approve the issuance and allocation of Warrants to Purchase the Newly Issued Ordinary Shares of the Company to the existing shareholders of the Company on a pro rata basis (Rights Offering) No. 3 (BC-W3) (the "BC-W3 Warrants")

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย _____เสียง Approve Votes ☐ ไม่เห็นด้วย_____เสียง Disapprove Votes ☐ งดออกเสียง_____เสียง Abstain Votes

วาระที่ 11 **พิจารณาและอนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ครั้งที่ 4 (BC-W4)**

Agenda 11 To consider and approve the issuance and allocation of Warrants to Purchase the Newly Issued Ordinary Shares of the Company to the existing shareholders of the Company on a pro rata basis (Rights Offering) No. 4 (BC-W4) (the "BC-W4 Warrants")

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย _____เสียง Approve Votes ☐ ไม่เห็นด้วย_____เสียง Disapprove Votes ☐ งดออกเสียง_____เสียง Abstain Votes

วาระที่ 12 **พิจารณาและอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 363,313,640 บาท จากเดิม 629,237,982 บาท เป็น 992,551,622 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 363,313,640 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และพิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน**

Agenda 12 To consider and approve the increase of the registered capital by Baht 363,313,640, from Baht 629,237,982 to Baht 992,551,622 by issuing 363,313,640 new ordinary shares with a par value of Baht 1 per share and the amendment of Clause 4 of the Company's Memorandum of Association to be in line with the increase of the registered capital

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย _____เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย_____เสียง ☐ งดออกเสียง_____เสียง

Approve Votes Disapprove Votes Abstain Votes

วาระที่ 13 **พิจารณาและอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อรองรับ (1) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ภายใต้โครงการ BC-ESOP 2025 (2) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W3 (3) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ BC-W4 และ (4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)**

Agenda 13 To consider and approve the allocation of the Company's newly issued shares to accommodate: (1) the issuance and offering of the newly issued ordinary shares to be offered to the directors, executives and employees under the BC-ESOP 2025 program, (2) the exercise of BC-W3 Warrants, (3) the exercise of BC-W4 Warrants, and (4) the capital increase through a general mandate

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง

Approve Disapprove Abstain

วาระที่ 14 **พิจารณาและอนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 10. เรื่องการซื้อหุ้นคืน เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

Agenda 14 To consider and approve the amendment to Clause 10 of the Company's Articles of Association to align with the Public Limited Companies Act B.E. 2535 (A.D. 1992) (as amended) and related laws

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง

Approve Disapprove Abstain

วาระที่ 15 **พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน**

(ประกอบด้วยวาระย่อย 15.1 – 15.3 ซึ่งจำเป็นต้องได้รับการอนุมัติร่วมกัน หากวาระหนึ่งวาระใดไม่ได้รับการอนุมัติ จะถือว่าการเข้าทำรายการทั้งหมดไม่ได้รับการอนุมัติและจะไม่สามารถดำเนินการได้)

Agenda 15 To consider and approve the acquisition of assets and connected transactions

(including sub-agenda items 15.1 – 15.3 which must be granted collectively. If any sub-item is not approved, the entire transactions shall be considered disapproved and shall not proceed.)

วาระที่ 15.1 **พิจารณาและอนุมัติการเข้าซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2051 เนื้อที่รวม 22.80 ตารางวา ในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จากบริษัท เอเซียติคมาร์เก็ตติ้งแอนด์เทรดดิ้ง จำกัด**

Agenda 15.1 To consider and approve the acquisition of land title deed No. 2051, with a total area of 22.80 square wah, located in Soi Sukhumvit 24, Khlong Tan Subdistrict, Khlong Toei District, Bangkok, from Asiatic Marketing & Trading Ltd.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 15.2 พิจารณาและอนุมัติการเข้าซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เนื้อที่รวม 22.60 ตารางวา ในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จากบริษัท เอ.จี.นานัค จำกัด

Agenda 15.2 To consider and approve the acquisition of land title deed No. 2052, with a total area of 22.60 square wah, located in Soi Sukhumvit 24, Khlong Tan Subdistrict, Khlong Toei District, Bangkok, from A.G. Nanak Ltd.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 15.3 พิจารณาและอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท บีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด รวมถึงที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2053 เนื้อที่รวม 345.40 ตารางวา ในซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ โดยวิธีการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer หรือ EBT)

Agenda 15.3 To consider and approve the acquisition of the entire business of BQ Development Co., Ltd. through an Entire Business Transfer ("EBT") transaction, including the land title deed No. 2053, with a total area of 345.40 square wah, located in Soi Sukhumvit 24, Khlong Tan Subdistrict, Khlong Toei District, Bangkok

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 16 วาระอื่นๆ (ถ้ามี)

Agenda 16 Other business (if any)

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น

If the proxy does not vote in accordance with my/our voting instruction specified herein, such vote shall be deemed incorrect and is not made on my/our behalf as the shareholders.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

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

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุมเว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any acts performed by the proxy in this meeting, except in the event that the proxy does not vote in accordance with my/our voting instructions specified herein, shall be deemed to be the actions performed by myself/ourselves.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor

(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

(.....)

หมายเหตุ/Remarks

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นให้เท่านั้น

   This Proxy form C. is only used for the shareholder who is specified in the register as a foreign investor and has appointed a custodian in Thailand to be a share depository and keeper.
2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ

   The documents needed to be attached to this Proxy form are:

   (1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

   Power of attorney from the shareholder empowering the custodian to sign this Proxy form on his/her behalf

   (2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)

   Document confirming that the person who signed the proxy form is permitted to operate the custodian business
3. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

   Shareholder who appoints a proxy shall appoint only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split his/her votes to different proxies to vote separately.
4. ในกรณีที่มีวาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ตามแนบ

   In case where the statement exceeds those specified above, additional details may be specified in the Attachment to Proxy Form C. provided

ใบประจำต่อแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ค.
Attachment to Proxy Form C.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
A proxy is granted by a shareholder of Boutique Corporation Public Company Limited

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ในวันที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. ซึ่งเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

At the 2025 Annual General Meeting of Shareholders on 28 April 2025 at 2.00 p.m. The shareholders' meeting will be held via electronic method (E-AGM), or such other date, time and place as the meeting may be postponed or changed.

☐ **วาระที่** _____ **เรื่อง** _____

Agenda no. Re:

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย _____ เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย _____ เสียง ☐ งดออกเสียง _____ เสียง

Approve Votes Disapprove Votes Abstain Votes

☐ **วาระที่** _____ **เรื่อง** _____

Agenda no. Re:

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย _____ เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย _____ เสียง ☐ งดออกเสียง _____ เสียง

Approve Votes Disapprove Votes Abstain Votes

☐ **วาระที่** _____ **เรื่อง** _____

Agenda no. Re:

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

The proxy shall have the right on my/our behalf to consider and approve independently as he/she deems appropriate.

☐ ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

The proxy shall have the right to approve in accordance with my/our instruction as follows:

☐ เห็นด้วย _____ เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย _____ เสียง ☐ งดออกเสียง _____ เสียง

Approve Votes Disapprove Votes Abstain Votes

สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 14

แบบแจ้งคำถามล่วงหน้าสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568
บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
วันจันทร์ที่ 28 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น.

เรียน เลขานุการบริษัท
บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“BC”)

ข้าพเจ้า .....โทรศัพท์ .....

กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ในช่อง ☐

☐ ผู้ถือหุ้น BC

☐ ผู้รับมอบฉันทะจาก ..... ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้น BC มีคำถามเกี่ยวกับวาระต่าง ๆ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ดังนี้

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

หมายเหตุ: เมื่อกรอกข้อมูลข้างต้นเรียบร้อยแล้ว กรุณาส่งกลับมายังบริษัทฯ ภายในวันที่ 23 เมษายน 2568

- ทางโทรสาร: 02-620-8778 หรือ
- ทางอีเมล: comsec@boutiquecorporation.com หรือ
- ทางไปรษณีย์: ฝ่ายเลขานุการบริษัท
  บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
  170/67 ชั้นที่ 21 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ซอยสุขุมวิท 16 ถนนรัชดาภิเษก
  แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

หากต้องการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาติดต่อฝ่ายเลขานุการบริษัท โทร. 02-620-8777