

ALPHAXSET-6707-001

วันที่ 8 กรกฎาคม 2567

เรื่อง แจ้งการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งเป็นรายการจำหน่ายไป  
ซึ่งสินทรัพย์ และการสิ้นสภาพเป็นบริษัทย่อย แจ้งการเพิ่มทุนบริษัทย่อย และการปรับโครงสร้างธุรกิจ  
(เพิ่มเติมข้อมูล)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัท วี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัท อัลฟา ดิวิชั่นส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาด  
หลักทรัพย์ฯ”) ว่า ตามที่การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2567 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2567 เวลา 14.00 น. ได้มี  
มติอนุมัติในเรื่องที่สำคัญสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมพร้อมดอกเบี้ยค้างจ่ายตาม  
งบการเงินรวมของบริษัท วี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“VPROP”) ให้กับบุคคลที่ไม่เกี่ยว  
โยงกัน และลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น และ/หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อจำหน่ายหุ้นสามัญ VPROP  
จำนวน 244,926,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.97 ของทุนชำระแล้วของ VPROP และสิทธิเรียกร้องใน  
ฐานะที่บริษัทเป็นเจ้าของนี้ ในหนี้เงินกู้ยืมพร้อมดอกเบี้ยค้างจ่ายตามงบการเงินรวมของ VPROP และ  
บริษัทย่อย ที่มีอยู่ต่อบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวนทั้งสิ้น 478,799,502 บาท ให้กับนาย  
ชาติรี เดชะวาลิกุล ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในราคา 778,799,502 บาท โดยภายหลัง  
การจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทฯ ไม่มีหุ้นคงเหลือที่ถือใน VPROP และ VPROP สิ้น  
สภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

การเข้าทำธุรกรรมข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศ  
คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้า  
ข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่ง  
ประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไป  
ซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศการได้มาหรือจ่า  
หน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ซึ่งเมื่อนับขนาดรายการของธุรกรรมดังกล่าว โดยใช้เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบ  
แทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่มีขนาดรายการสูงสุด มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.89 และเมื่อคำนวณรวม  
กับขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัทฯ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการตกลง  
เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.89 รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็น  
รายการประเภทที่ 1 ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กล่าวคือ เป็นรายการที่มี  
มูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 15

ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมจำหน่ายหุ้นสามัญ VPROP และสิทธิเรียกร้องในฐานะเจ้าหนี้ในหนี้เงินกู้ยืมพร้อมดอกเบี้ยค้างจ่ายตามงบการเงินรวมของ VPROP และบริษัทย่อย ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศที่แนบมาพร้อมนี้

2. มีมติอนุมัติเพิ่มทุนในบริษัท อัลฟา พาวเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 โดยมีรายละเอียดดังนี้

|              | ก่อนเพิ่มทุน  | หลังเพิ่มทุน  |
|--------------|---|---|
| ทุนจดทะเบียน | 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท | 1,550,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 15,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท |

แหล่งเงินทุนที่ใช้ : เงินจากการจำหน่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน : เพื่อรองรับการขยายการลงทุนในธุรกิจโรงไฟฟ้า พลังงานทดแทน

รายการดังกล่าวข้างต้นไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจากเป็นการทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดที่ออกโดยบริษัทย่อย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอชี้แจงเกี่ยวกับโครงสร้างการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ภายหลังจาก  
จำหน่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แล้ว ดังนี้

| ลำดับ | บริษัท  | ธุรกิจ                         | สัดส่วน<br>การถือหุ้น |
|-------|---|--------------------------------|-----------------------|
| 1     | บริษัท อัลฟา ดิวิชั่นส์ จำกัด (มหาชน)                                     | ธุรกิจจำหน่ายน้ำมันปาล์ม       | 100%                  |
| 2     | บริษัท อัลฟา ไบโอบีotec จำกัด   | ธุรกิจไบโอบีotec (สารสกัด CBD) | 100%                  |
| 3     | บริษัท มะหะทุนเช่าสินเชื่อ จำกัด มหาชน ในสปป.ลาว*                         | ธุรกิจให้บริการเช่าซื้อ        | 68%                   |
| 4     | Simoung Express Loan Non Deposit Taking Microfinance Institutions Co.,Ltd | ธุรกิจให้บริการสินเชื่อ        | 100%                  |
| 5     | บริษัท อัลฟา พาวเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (ประเทศลาว) จำกัด                    | ธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานน้ำ       | 100%                  |

\*หมายเหตุ : บริษัท มะหะทุนเช่าสินเชื่อ จำกัด มหาชน ในสปป.ลาว เป็นบริษัทย่อยทางอ้อม โดยถือหุ้นผ่านบริษัท มหทุน โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย 77%

โดยธุรกิจจำหน่ายน้ำมันปาล์ม เป็นการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งได้หยุดดำเนินธุรกิจมาเป็นระยะเวลาพอสมควรแล้ว สาเหตุจากความผันผวนด้านราคา โดยบริษัทไม่มีรายได้ตามงบการเงินเฉพาะกิจการตั้งแต่ปี 2565 ส่งผลให้บริษัทมีสถานะเป็น Holding Company โดยปัจจุบันบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักที่ก่อให้เกิดรายได้และกำไรหลักมาจาก บมจ. มะหะทุนเช่าสินเชื่อ จำกัด และ Simoung Express Loan Non Deposit Taking Microfinance Institutions Co.,Ltd อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างปรับโครงสร้างบริษัทโดยขยายไปสู่ธุรกิจพลังงาน ซึ่งดำเนินการโดย บริษัท อัลฟา พาวเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (ประเทศลาว) จำกัด ซึ่งคาดว่าจะปรับโครงสร้างธุรกิจแล้วเสร็จภายในปี 2567

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายธีร ชุติวราภรณ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ  
บริษัท อัลฟา ดิวิชั่นส์ จำกัด (มหาชน)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท อัลฟา ดิวิชั่นส์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "ผู้ขาย") ครั้งที่ 5/2567 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติให้ขายหุ้นสามัญบริษัท วี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("VPROP") และสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมพร้อมดอกเบี้ยค้างจ่ายตามงบการเงินรวมของ VPROP และบริษัทย่อย ให้แก่ นายชาติรี เตชะวณิชกุล (เรียกว่า "ผู้ซื้อ") ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น และ/หรือเอกสารที่เกี่ยวข้อง เพื่อจำหน่ายหุ้นสามัญและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. หุ้นสามัญของบริษัทย่อย

หุ้นสามัญของบริษัท วี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("VPROP") จำนวน 2,449,265 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท) ซึ่งได้ชำระเต็มมูลค่าแล้ว คิดเป็นร้อยละ 99.97 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (รวมเรียกว่า "หุ้นที่จะซื้อขาย")

2. สิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืม

บริษัทฯ จะโอนสิทธิเรียกร้องในฐานะเจ้าหนี้ในหนี้เงินกู้ยืมพร้อมดอกเบี้ยค้างจ่ายตามงบการเงินรวมที่ VPROP และบริษัทย่อย มีอยู่ต่อบริษัทฯ (รวมเรียกว่า "หนี้เงินกู้ยืม") ณ วันที่ทำการซื้อขายหุ้นที่จะซื้อขาย ("วันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์") ให้แก่ผู้ซื้อ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 หนี้เงินกู้ยืมมีมูลค่ารวมโดยประมาณทั้งสิ้นจำนวน 478,799,502 บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบแปดล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นเก้าพันห้าร้อยสองบาท)

การเข้าทำธุรกรรมข้างต้นไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน") อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า "ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์") ซึ่งเมื่อนับขนาดรายการของธุรกรรมดังกล่าว โดยใช้เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่มีขนาดรายการสูงสุด มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.89 และเมื่อคำนวณรวมกับขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนั้น จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.89 รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กล่าวคือ เป็นรายการที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 15

บริษัทฯ จึงขอแจ้งสารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์เกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้นสามัญ VPROP และสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมของ VPROP และบริษัทย่อย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

### 1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อจำหน่ายหุ้นสามัญ VPROP ให้กับนายชาติเร เตชะวสิกุล ในวันที่ 8 กรกฎาคม 2567 โดยบริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำธุรกรรมจะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนกรกฎาคม 2567 ภายหลังจากคู่สัญญาได้ดำเนินการให้บริษัทเป้าหมายปราศจากข้อผูกพันตามสัญญา ตลอดจนภาระผูกพันที่อาจจะเกิดขึ้นดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งรวมถึงการที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมเป็นผลสำเร็จ หรือถือว่าเป็นผลสำเร็จ หรือได้รับการผ่อนผันจากคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

### 2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

|                       |  |
|-----------------------|--|
| ผู้ขาย                | : บริษัท อัลฟ่า ดิวิชั่นส์ จำกัด (มหาชน) |
| ผู้ซื้อ               | : นายชาติเร เตชะวสิกุล                   |
| ความสัมพันธ์กับบริษัท | : ไม่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน   |

### 3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปในหุ้นสามัญของบริษัท วี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“VPROP”) จำนวน 2,449,265 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งได้ชำระเต็มมูลค่าแล้ว คิดเป็นร้อยละ 99.97 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ VPROP คิดเป็นเงิน 244,926,500 บาท ทั้งนี้ VPROP มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

1. หุ้นสามัญของบริษัท วี สุขุมวิท 81 จำกัด ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย บริษัทฯ ถือหุ้นสามัญจำนวน 132,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของจำนวนทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยมีมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นเงิน 132,000,000 บาท และ
2. หุ้นสามัญบริษัท วี วิลล่า 62 จำกัด ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย บริษัทฯ ถือหุ้นสามัญจำนวน 1,199,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยมีมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นเงิน 119,999,700 บาท

รวมทั้ง สิทธิเรียกร้องในฐานะเจ้าหนี้ในหนี้เงินกู้ยืมที่ VPROP และบริษัทย่อย มีอยู่ต่อบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 หนี้เงินกู้ยืมตามงบการเงินรวมของ VPROP มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 478,799,502 บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบแปดล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นเก้าพันห้าร้อยสองบาท)

บริษัทฯ และผู้ซื้อจะข้อตกลงกำหนดมูลค่ารวมกิจการบริษัทเป้าหมาย (Enterprise Value) ภายใต้อสมมติฐานว่า กิจการของบริษัทเป้าหมายไม่มีเงินสด และไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Cash-Free and Debt-Free Basis) โดย บริษัทฯ และผู้ซื้อจะข้อตกลงกำหนดมูลค่ารวมกิจการบริษัทเป้าหมายเป็นจำนวน 778,799,502 บาท (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบแปดล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นเก้าพันห้าร้อยสองบาท) (“มูลค่ารวมกิจการเป้าหมาย”) ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยอ้างอิงวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นเกณฑ์โดยบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกต. ทั้งนี้ ภายหลังจากการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทฯ ไม่มีหุ้นคงเหลือที่ถือใน VPROP และ VPROP สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

#### 4. ขนาดของการทำรายการ

##### 4.1 การคำนวณขนาดรายการ

บริษัทฯ ได้คำนวณขนาดรายการของธุรกรรมภายใต้ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยคำนวณจากงบการเงินที่สอบทานแล้วของบริษัท และ VPROP สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

##### 1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)

$$\text{ขนาดรายการ} = \frac{(\text{NTA ของ VPROP} \times 100\%) \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}} = \frac{(146.00^{1/} \times 100\%) \times 100}{5,684.95^{2/}} = 2.57\%$$

##### 2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

$$\text{ขนาดรายการ} = \frac{(\text{กำไรสุทธิของ VPROP} \times 100\%) \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}} = \frac{(-38.48^{3/} \times 100\%) \times 100}{-13.82^{4/}} = \text{N/A}$$

##### 3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

$$\text{ขนาดรายการ} = \frac{\text{จำนวนเงินที่จะได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}} = \frac{778.80^{5/} \times 100}{6,549.22^{6/}} = 11.89\%$$

##### 4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

เกณฑ์นี้ไม่สามารถใช้คำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ออกหุ้นใหม่เพื่อชำระราคา

หมายเหตุ

1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของ VPROP ตามงบการเงินรวมของ VPROP สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

2/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ไม่รวมมูลค่าสัมปทานโรงไฟฟ้าพลังงานน้ำ จำนวน 1,020.97 ลบ.

3/ กำไรสุทธิตัวส่วนที่เป็นของ VPROP ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่ 1 เม.ย. 2566 - 31 มี.ค. 2567 คำนวณจากงบการเงินรวมของ VPROP สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2567 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และจากงบการเงินรวมของ VPROP สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

4/ กำไรสุทธิตัวส่วนที่เป็นของบริษัท ในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่ 1 เม.ย. 2566 - 31 มี.ค. 2567 คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2567 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5/ มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน เป็นการประเมินมูลค่าบริษัทโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

6/ สินทรัพย์รวมของบริษัทตามงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทั้งนี้ รุทกรรมการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของบริษัทเป้าหมายและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดตามรายละเอียดข้างต้น มีขนาดรายการรวมกันเท่ากับ 778,799,502 บาท (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบบแปดล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นเก้าห้าร้อยพันสองบาท) คิดเป็นขนาดรายการของธุรกรรมตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน เป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุดเท่ากับร้อยละ 11.89 และเมื่อคำนวณรวมกับขนาดรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.89 รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กล่าวคือ เป็นรายการที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 15 ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### 4.2 มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน           | : จำนวน 778,799,502 บาท   |
| เงื่อนไขการชำระเงิน              | : บริษัทฯ จะได้รับชำระค่าตอบแทนทั้งจำนวนภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งคาดว่าจะภายในเดือนกรกฎาคม 2567  |
| มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป   | : มูลค่าของหุ้น VPROP และสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมที่บริษัทฯ จะจำหน่ายไปจากการเข้าทำธุรกรรม  |
| เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน | : 1) ราคาที่บริษัทฯ และผู้ซื้อเจรจาร่วมกัน<br>2) การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. |

#### 5. รายละเอียดสินทรัพย์ที่จำหน่าย

ทรัพย์สินที่บริษัทฯ จะจำหน่ายไปมีรายละเอียดดังนี้

##### 5.1 หุ้นสามัญของบริษัทเป้าหมาย ตามรายละเอียดดังนี้

|  |  |
|--|--|
| หุ้นสามัญของ VPROP จำนวน 2,449,265 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท) ซึ่งได้ชำระเต็มมูลค่าแล้ว คิดเป็นร้อยละ 99.97 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยข้อมูลทั่วไปของ VPROP เป็นดังนี้ |  |
| ชื่อบริษัท   | : บริษัท วี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด   |
| ลักษณะการประเภทธุรกิจ  | : ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์   |
| ที่อยู่  | : 98 อาคารอรชรกระวี 1 ชั้น 5 ซอยอารี ถนนสุขุมวิท 26 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร |
| ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว   | : 245,000,000.00 บาท   |
| มูลค่าหุ้นที่ตราไว้  | : หุ้นละ 100 บาท   |
| จำนวนหุ้น  | : 2,450,000 หุ้น   |

## 5.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ VPROP และบริษัทย่อย อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2566 และงบการเงินรวมที่สอบทานแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

หน่วย : พันบาท

| สินสุทธอบบัญชี ณ                         | งบการเงินรวม    |                 |                 |                  |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
|  | 31 ธ.ค.<br>2564 | 31 ธ.ค.<br>2565 | 31 ธ.ค.<br>2566 | 31 มี.ค.<br>2567 |
|  | (ตรวจสอบ)       | (ตรวจสอบ)       | (ตรวจสอบ)       | (สอบทาน)         |
| สินทรัพย์รวม                             | 769,444         | 877,034         | 971,333         | 948,953          |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน                      | 109.21          | 107.03          | 106.51          | 106.44           |
| หนี้สินรวม                               | 323,273         | 436,552         | 569,879         | 562,648          |
| ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว                | 245,000         | 245,000         | 245,000         | 245,000          |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม           | 141.98          | 145.23          | 135.76          | 133.87           |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม                     | 446,171         | 440,482         | 401,454         | 386,305          |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทรวม            | 304,194         | 295,256         | 265,694         | 252,433          |
| รายได้รวม                                | 484,483         | 192,674         | 108,659         | 31,513           |
| ค่าใช้จ่ายรวม                            | 425,642         | 198,363         | 147,687         | 46,661           |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ                        | 58,841          | (5,689)         | (39,028)        | (15,148)         |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ (ส่วนที่เป็นของบ.ใหญ่) | 31,205          | (8,938)         | (29,562)        | (13,261)         |
| กำไร(ขาดทุน)สะสม ยังไม่จัดสรร            | 54,514          | 45,576          | 16,014          | 2,753            |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อหุ้น (บาท/หุ้น)      | 0.0127          | (0.0036)        | (0.0121)        | (0.0054)         |
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)         | 0.1821          | 0.1798          | 0.1639          | 0.1577           |

## 5.3 คณะกรรมการบริษัทของ VPROP

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 คณะกรรมการประกอบด้วย

- นายธีร ชุติวราภรณ์ กรรมการ
- นายวิเชียร ลัคนาทิน กรรมการ

## 5.4 ผู้ถือหุ้นของ VPROP

รายละเอียดผู้ถือหุ้น

| ลำดับที่ | รายชื่อ               | ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 |                                | ภายหลังการเข้าทำรายการ |                                |
|----------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|
|          |                       | จำนวน<br>(หุ้น)         | สัดส่วนการถือ<br>หุ้น (ร้อยละ) | จำนวน<br>(หุ้น)        | สัดส่วนการถือ<br>หุ้น (ร้อยละ) |
| 1.       | บมจ.อัลฟา ดิวิชั่นส์  | 2,449,265               | 99.97                          | 0                      | 0.00                           |
| 2.       | นายธีร ชุติวราภรณ์    | 734                     | 0.029                          | 0                      | 0.00                           |
| 3.       | นายสมเกียรติ ชุนแร่   | 1                       | 0.004                          | 0                      | 0.00                           |
| 4.       | นายชาติรี เตชะวาลีกุล | 0                       | 0.00                           | 2,450,000              | 100.00                         |
|          | รวม                   | 2,450,000               | 100.00                         | 2,450,000              | 100.00                         |



## 6. การขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การเข้าทำธุรกรรมนี้ บริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท แต่ไม่ต้องขออนุญาตหรือขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยงานอื่นใด

## 7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

บริษัทฯ เห็นว่า เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากผลการดำเนินงานในอนาคต ซึ่งอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ในโครงการพัฒนาพลังงานสีเขียว โดยมีหลายปัจจัยที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยจะนำเงินทุนจากการทำธุรกรรมนี้มาใช้ในส่วนธุรกิจพลังงานไฟฟ้า ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และกำไร และพลิกฟื้นผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ที่ให้ผลตอบแทนที่มีเสถียรภาพอย่างต่อเนื่อง และสนับสนุนการดำเนินงานการขยายโอกาสทางธุรกิจอื่นๆ ในอนาคต

## 8. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการทำธุรกรรม

บริษัทฯ มีแผนการใช้เงินที่ได้รับจากการทำธุรกรรม โดยจะนำไปใช้ลงทุนในธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานหมุนเวียน และสำหรับการขยายธุรกิจในอนาคต รวมทั้งการลงทุนในธุรกิจอื่น

## 9. ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามรายละเอียดข้างต้น โดยได้พิจารณาด้วยความรอบคอบ และเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท เนื่องจากผลประกอบการของบริษัทเป้าหมายมีผลขาดทุนตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา จากรายได้ที่น้อยกว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมถึงปัจจัยภายนอกต่างๆ ในด้านเศรษฐกิจ ภาวะหนี้ครัวเรือน สถานะการแข่งขันในอุตสาหกรรม ทำให้มีความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานในอนาคตที่อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้นำเงินที่ได้รับไปมุ่งเน้นการลงทุนในด้านธุรกิจพลังงานหมุนเวียน ซึ่งคาดว่าจะให้ผลตอบแทนที่มีเสถียรภาพและผลตอบแทนที่แน่นอนมากยิ่งขึ้น เป็นธุรกิจที่จะสนับสนุนให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินที่มั่นคงอย่างยั่งยืน

## 10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท มีความเห็นไม่แตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท