

**รายละเอียดเบื้องต้นของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน
ของบริษัท เอสเอเอเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ครั้งที่ 4 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SAAM-W4”)**

ผู้ออกเสนอขาย	บริษัท เอสเอเอเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภท	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอสเอเอเอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SAAM-W4”)
ชนิด	ชนิดระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 79,250,000 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิ	ไม่เกิน 79,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ จำนวน 317,000,000 หุ้น ณ วันที่ 15 มกราคม 2569
ราคาเสนอขาย	0.00 บาท (ศูนย์บาท) ต่อหน่วย
วิธีการจัดสรร	จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่มีชื่อปรากฏในวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ (Record Date) ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 ในอัตราส่วน 4 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SAAM-W4 ในการคำนวณสิทธิของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SAAM-W4 ดังกล่าว หากมีเศษของหุ้นสามัญจากการคำนวณตามอัตราส่วนการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SAAM-W4 ของผู้ถือหุ้นแต่ละราย ให้ปัดเศษหุ้นส่วนที่เหลือทิ้งทั้งจำนวน ทั้งนี้ หลังจากการคำนวณสิทธิของผู้ถือหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิฯ ในกรณีที่มีเศษใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลือจากการจัดสรรทั้งหมด บริษัทฯ จะดำเนินการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือจำนวนดังกล่าว ซึ่งจะทำให้คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิในจำนวนเท่าที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ลงตัว
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SAAM-W4 จำนวน 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ได้ 1 หุ้น (เว้นแต่กรณีมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ) ในกรณีที่เศษของหุ้นสามัญหรือใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SAAM-W4 จากการคำนวณ (หากมี) ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง
ราคาการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ	12.00 บาทต่อหุ้น (เว้นแต่กรณีมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)

อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	1 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W4
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร หรือนายพดด้วง คงคามี หรือนางสาวกฤติยา หงส์หิรัญ
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	กำหนดให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W4 มีอายุ 1 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้เพียงครั้งเดียว ณ วันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ หากวันดังกล่าวไม่ตรงกับวันทำการของบริษัทฯ ให้เลื่อนเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันครบกำหนด ทั้งนี้ ใบสำคัญแสดงสิทธิใด ๆ ที่ไม่ได้ใช้สิทธิภายในวันครบกำหนดจะถือว่าสิ้นผลและถูกยกเลิกโดยทันที
ระยะเวลาการแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W4 ซึ่งประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จะต้องแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันครบกำหนดการใช้สิทธิ ซึ่งตรงกับวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ มีอายุครบ 1 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ หากวันครบกำหนดการใช้สิทธิดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการของบริษัทฯ ให้เลื่อนไปเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันครบกำหนดดังกล่าว
การไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิ	เมื่อผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W4 ได้แจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W4 แล้ว จะไม่สามารถยกเลิกการแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิดังกล่าวได้อีกต่อไป
เหตุในการต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิ	เมื่อมีการดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขในการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งเป็นเหตุตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ
เงื่อนไขการปรับสิทธิ	บริษัทฯ จะดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ 1. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ อันเป็นผลมาจากการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้น 2. เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ใดๆ ในราคาที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดในขณะเสนอขายหุ้นนั้นหรือราคาตลาดในช่วงก่อนเสนอขายหุ้นนั้น และเป็นวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ 3. เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยกำหนดราคาหรือคำนวณราคาของหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิ

	ดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดในขณะเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิ หรือราคาตลาดในช่วงก่อนเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธินั้น และเป็นวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ 4. เมื่อบริษัท จ่ายเงินปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น 5. เมื่อบริษัท จ่ายเงินปันผลเป็นเงินซึ่งเกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ 6. เมื่อมีการผิดนัดในลักษณะเดียวกับ ข้อ 1. ถึง 5. ที่ทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะได้รับเมื่อมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W4 ต่ำลงไปกว่าเดิม ทั้งนี้ มอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร หรือนายพดด้วง คงคามี หรือนางสาวกฤติยา หงส์ศิริฤทธิ์ มีอำนาจในการพิจารณากำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับหรือการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิและราคาใช้สิทธิ
เงื่อนไขอื่น ๆ	ให้คณะกรรมการบริหาร หรือนายพดด้วง คงคามี หรือนางสาวกฤติยา หงส์ศิริฤทธิ์ มีอำนาจในการพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยรวมถึงการเจรจา ตกลง ลงนามในเอกสาร และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นและสมควรอันเกี่ยวเนื่องกับการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงการนำใบสำคัญแสดงสิทธิและหุ้นสามัญที่ออกเนื่องจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ตลอดจนดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น	ในการพิจารณาผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะพิจารณาผลกระทบแบ่งเป็น 4 กรณีดังนี้ <u>กรณีที่ 1:</u> กรณีการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W3 และใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W4 โดยผู้ถือหุ้นเดิมเป็นผู้ใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ทั้งจำนวน <u>กรณีที่ 2:</u> กรณีการออกและจัดสรรเพียงใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W3 โดยบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิมเป็นผู้ใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ทั้งจำนวน <u>กรณีที่ 3:</u> กรณีการออกและจัดสรรเพียงใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W4 โดยบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิมเป็นผู้ใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ทั้งจำนวน <u>กรณีที่ 4:</u> กรณีการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W3 และใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W4 โดยบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นเดิมเป็นผู้ใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ทั้งจำนวน

	โดยพิจารณาผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดังนี้ 1. การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) สูตรการคำนวณ $\text{Control Dilution} = Q_w / (Q_o + Q_w)$ Q_o = จำนวนหุ้นสามัญที่มีอยู่เดิมเท่ากับ 317,000,000 หุ้น ณ วันประชุม คณะกรรมการบริษัทที่มีมติให้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W4 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2569 Q_w = จำนวนหุ้นสามัญใหม่ที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W3 และ/หรือ ใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W4 โดยในแต่ละกรณี ได้แก่ - กรณีที่ 2: $Q_{w2} = 79,250,000$ หุ้น ซึ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้น จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W3 ทั้งจำนวน - กรณีที่ 3: $Q_{w3} = 79,250,000$ หุ้น ซึ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้น จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W4 ทั้งจำนวน - กรณีที่ 4: $Q_{w4} = 158,500,000$ หุ้น ซึ่งเป็นจำนวนหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้น จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W3 และ ใบสำคัญ แสดงสิทธิ SAAM-W4 ทั้งจำนวน ดังนั้น กรณีที่ 1: Control Dilution เท่ากับศูนย์ กรณีที่ 2: Control Dilution เท่ากับร้อยละ 20.00 กรณีที่ 3: Control Dilution เท่ากับร้อยละ 20.00 กรณีที่ 4: Control Dilution เท่ากับร้อยละ 33.33 2. การลดลงของราคา (Price Dilution) สูตรการคำนวณ <math>\text{Price Dilution} = (\text{ราคาก่อนการเสนอขาย} - \text{ราคาตลาดหลังการ เสนอขาย}) / \text{ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย}</math> $\text{Price Dilution} = (P_o - P_n) / P_o$ P_o = 5.1 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นราคาปิดตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ในช่วงเวลา 15 วันทำการก่อน (แต่ไม่รวม) วันประชุม คณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2569 (ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 14 มกราคม 2569) P_n = ราคาเฉลี่ยต่อหุ้นทั้งหมดภายหลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W3 และ/หรือใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W4 โดยในแต่ละกรณี
--	---

	ได้แก่ - กรณีที่ 1 และ 4: $(Po \times Qo) + (\text{ราคาการใช้สิทธิของ SAAM-W3} \times 79,250,000 \text{ หุ้น}) + (\text{ราคาการใช้สิทธิของ SAAM-W4} \times 79,250,000 \text{ หุ้น}) / (Qo + 158,500,000 \text{ หุ้น})$ ซึ่งเท่ากับ 6.73 บาทต่อหุ้น - กรณีที่ 2: $(Po \times Qo) + (\text{ราคาการใช้สิทธิของ SAAM-W3} \times 79,250,000 \text{ หุ้น}) / (Qo + 79,250,000 \text{ หุ้น})$ ซึ่งเท่ากับ 5.68 บาทต่อหุ้น - กรณีที่ 3: $(Po \times Qo) + (\text{ราคาการใช้สิทธิของ SAAM-W4} \times 79,250,000 \text{ หุ้น}) / (Qo + 79,250,000 \text{ หุ้น})$ ซึ่งเท่ากับ 6.48 บาทต่อหุ้น เนื่องจาก $Po < Pn$ ดังนั้น ในการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W4 จึงไม่มีผลกระทบต่อ Price Dilution 3. การลดลงของส่วนแบ่งกำไร (EPS Dilution) สูตรการคำนวณ $EPS \text{ Dilution} = (EPS_o - EPS_n) / EPS_o$ ไม่สามารถคำนวณอัตราการลดลงของกำไรต่อหุ้น (EPS Dilution) ได้ เนื่องจากบริษัท มีผลขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวม โดยเมื่อพิจารณากำไรสุทธิจากผลประกอบการ 4 ไตรมาสล่าสุด (ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4/2567 ถึงไตรมาสที่ 3/2568) บริษัทขาดทุนสุทธิรวมจำนวน 7,189 ล้านบาท
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัท จะนำใบสำคัญแสดงสิทธิ SAAM-W4 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัท จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิในครั้งนี้ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ
นายทะเบียนของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด