

## รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับการทำคำเสนอซื้อหุ้นบางส่วนโดยสมัครใจ (Voluntary Partial Tender Offer)

## 1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ทำคำเสนอซื้อ

## ชื่อผู้ทำคำเสนอซื้อ

Prestige Investment Management Limited

## ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง

ฮ่องกง

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทที่มีการประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นเพื่อการลงทุน (Investment Holding Company)

## รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อ ณ วันที่ของหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้

ผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นรายเดียวที่ถือหุ้นร้อยละ 100.00 กล่าวคือ Fortune Bridge Investment Management Limited

โดยคุณแฟรงค์ถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100.00 ใน Fortune Bridge Investment Management Limited

## ที่อยู่

Unit 1402, 14/F Lee Garden Two, 28 Yun Ping Road, Causeway Bay, Hong Kong

## ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อและคุณแฟรงค์

ผู้ทำคำเสนอซื้อให้คุณแฟรงค์ถือหุ้นทั้งหมดและมีอำนาจควบคุมทางอ้อม

## 2. ข้อมูลเกี่ยวกับคุณแฟรงค์

## 2.1 ประวัติและความเป็นมา

คุณแฟรงค์เป็นผู้บริหารที่มีประสบการณ์ยาวนานในสายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีประสบการณ์กว้างขวางในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย

คุณแฟรงค์ดำรงตำแหน่งกรรมการ รองประธานกรรมการคนที่ 2 และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของ Noble มาตั้งแต่ปี 2561 ณ วันที่ของหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องของคุณแฟรงค์ (กล่าวคือ Ncrown ที่ถือหุ้นผ่าน Raffles ซึ่งเป็นผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ของ Ncrown) เป็นผู้ถือหุ้นรายสำคัญของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นรวมประมาณร้อยละ 19.46<sup>1</sup> ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ Noble และถือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวนรวม 153,261,088 หน่วย

ตลอดระยะเวลาที่ดำรงตำแหน่งในบริษัทฯ คุณแฟรงค์ได้มีส่วนร่วมในผลงานที่สำคัญต่าง ๆ ของบริษัทฯ รวมถึงการพัฒนาโครงการ การขายและการตลาด การจัดสรรเงินทุน และกลยุทธ์ต่าง ๆ ขององค์กร ซึ่งคุณแฟรงค์ได้สั่งสมประสบการณ์ความเป็นผู้นำที่มีคุณค่าและองค์ความรู้เชิงลึกซึ่งเกี่ยวข้องกับธุรกิจของ Noble โดยตรง

## 2.2 การดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจของคุณแฟรงค์

คุณแฟรงค์มีกลุ่มธุรกิจที่ประกอบธุรกิจ (1) ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ (2) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และ (3) นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเครือข่ายลูกค้า ครอบคลุมทั้งในประเทศและต่างประเทศ เครือข่ายนี้ทำให้มีช่องทางการจำหน่ายเพิ่มเติมที่สามารถส่งเสริมการจำหน่าย และสามารถกระจายสินค้าไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งในประเทศและต่างประเทศ อย่างรวดเร็วและทั่วถึง ทั้งนี้ การดำเนินธุรกิจของกลุ่มธุรกิจของคุณแฟรงค์ไม่มีการแข่งขันหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ

<sup>1</sup> สัดส่วนดังกล่าวคำนวณ ณ วันที่ของหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ โดยอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ หากมีการใช้สิทธิแปลงสภาพตามใบสำคัญแสดงสิทธิ NOBLE-W3

เนื่องจากมีลักษณะในการประกอบธุรกิจที่แตกต่างกัน โดยลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในรูปแบบที่หลากหลาย อันได้แก่ ที่ดินเปล่า บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุดพักอาศัย ทั้งแนวราบและตึกสูง ซึ่งแตกต่างจากธุรกิจของคุณแฟรงค์

### 2.3 ลักษณะทั่วไปของธุรกรรมกับบริษัทฯ

ที่ผ่านมา Noble ได้มีการเข้าทำธุรกรรม กับคุณแฟรงค์หรือกลุ่มธุรกิจในเครือของคุณแฟรงค์ โดยธุรกรรมดังกล่าวถือเป็นธุรกรรมการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งอยู่ภายใต้กรอบเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป ทั้งนี้ ราคาและเงื่อนไขที่สำคัญของการทำธุรกรรมดังกล่าว มีการกำหนดเช่นเดียวกับการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis) มิได้เป็นการเอื้อประโยชน์เกินกว่าที่จะเสนอให้หรือได้รับจากบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ตามนโยบายเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกันของ Noble และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การทำรายการระหว่างกันจะต้องได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี โดยต้องมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมการประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมในการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ ทั้งนี้รายการระหว่างกันทั้งหมดจะต้องดำเนินการตามแนวทางการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โปรดพิจารณารายละเอียดของรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ กับคุณแฟรงค์หรือกลุ่มธุรกิจเครือของคุณแฟรงค์ ได้ที่แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2567 ของบริษัทฯ

### 2.4 แนวทางและเหตุผลการลงทุน

แนวทางการลงทุนของคุณแฟรงค์ มุ่งเน้นในการสนับสนุนบริษัทที่มีการบริหารจัดการที่ดีและมีสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่ง และยังคงเชื่อมั่นว่าประสิทธิผลและทรัพยากรของคุณแฟรงค์และกลุ่มบริษัทของเขาจะมีส่วนสนับสนุนต่อความสำเร็จและการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของ Noble อย่างมีนัยสำคัญ

การหาคำเสนอซื้อหุ้นบางส่วน แสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นและความเชื่อมั่นอย่างต่อเนื่องของคุณแฟรงค์ต่อทิศทางเชิงกลยุทธ์และโอกาสในการเติบโตของ Noble โดยอ้างอิงจากประวัติผลงานที่ประสบความสำเร็จของคุณแฟรงค์ในฐานะทั้งผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารระดับสูงของ Noble

### 2.5 มาตรการกำกับดูแลและการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เพื่อจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้น คุณแฟรงค์และบุคคลที่เกี่ยวข้องจะต้อออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการใด ๆ รวมถึงที่ประชุมผู้ถือหุ้น ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมซึ่งตนเองหรือบริษัทในเครือมีส่วนได้เสีย

## 3. เหตุผลเชิงกลยุทธ์ในการหาคำเสนอซื้อหุ้นบางส่วน

คำเสนอซื้อหุ้นบางส่วนมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นใน Noble ของคุณแฟรงค์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์การลงทุนระยะยาวต่อภาคธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยคุณแฟรงค์เชื่อมั่นว่า การลงทุนใน Noble เป็นโอกาสการลงทุนที่โดดเด่น เนื่องจาก Noble ครองตำแหน่งทางการตลาดที่แข็งแกร่ง มีศักยภาพในการเติบโตในกลุ่มตลาดสำคัญ ประกอบกับมีทีมผู้บริหารที่มีประสบการณ์ รวมถึงมีพอร์ตสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ

คุณแฟรงค์เชื่อว่าการเสริมสร้างพันธมิตรทางธุรกิจเชิงลึกมากขึ้น จะสามารถทำให้ศักยภาพและความได้เปรียบเชิงกลยุทธ์ของ Noble มีความแข็งแกร่งได้มากยิ่งขึ้น โดยมุ่งเน้นในด้านต่าง ๆ ดังนี้

- (1) การใช้ประโยชน์จากเครือข่ายและทรัพยากรในต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมความมั่นคงให้ Noble เป็นผู้นำส่วนแบ่งการตลาดในต่างประเทศ โดยตั้งแต่ปี 2562 กลุ่มธุรกิจของคุณแฟรงค์ได้ขายอสังหาริมทรัพย์ของ Noble ในต่างประเทศไปมากกว่า 27,000 ล้านบาท

- (2) การใช้ประโยชน์จากเครือข่ายและความเชี่ยวชาญตั้งแต่เริ่มต้นพัฒนาโครงการ โดยการนำพันธมิตรร่วมทุนและผู้ซื้อรายใหญ่เข้ามาเป็นพันธมิตรกับ Noble ตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ จะสามารถช่วยให้ Noble ลดความเสี่ยงผ่านกลยุทธ์ที่ไม่เน้นการถือครองสินทรัพย์ (Asset-light) และการหมุนเวียนโครงการอย่างรวดเร็ว
- (3) การขยายรายได้จากการให้บริการ โดยการมุ่งเน้นลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ กลุ่มธุรกิจของคุณแฟรงค์มีเป้าหมายที่จะเพิ่มการขยายบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และบริการตามรูปแบบการใช้ชีวิตแก่ลูกค้าของ Noble เพื่อสร้างฐานรายได้จากบริการที่มั่นคง และเพิ่มคุณค่าให้แก่ฐานลูกค้าของ Noble เพื่อเสริมสร้างความผูกพันจงรักภักดีของลูกค้า
- (4) การพัฒนาบริการและสินค้าของ Noble ให้มีความเป็นมาตรฐานและสามารถทำการตลาดและจำหน่ายได้ในวงกว้างยิ่งขึ้น (Productization) กลุ่มธุรกิจของคุณแฟรงค์มีความตั้งใจที่จะพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่เน้นการแก้ปัญหาและตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า ตามแนวทางของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำระดับโลก เพื่อเสริมสร้างคุณค่าการดำเนินงานโดยรวมของ Noble และคุณแฟรงค์ รวมถึงเพิ่มผลตอบแทนจากการลงทุนให้แก่ลูกค้าของทั้งสองฝ่าย

นอกจากนี้ คุณแฟรงค์จะร่วมทำงานอย่างใกล้ชิดมากขึ้นกับทีมผู้บริหารที่มีประสบการณ์ของ Noble เพื่อการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง การปรับกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพ และการสร้างระบบเพิ่มการผลิตที่ดียิ่งขึ้น เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า และรับประกันการควบคุมคุณภาพที่โดดเด่น

การเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้ คุณแฟรงค์ได้ยืนยันความมุ่งมั่นในระยะยาวที่มีต่อ Noble และร่วมกับทีมผู้บริหารของ Noble มุ่งหวังที่จะผสมผสานจุดแข็งที่โดดเด่นทั้งในระดับประเทศไทยและระดับสากล เพื่อเสริมสร้างศักยภาพความได้เปรียบในการแข่งขัน ชื่อเสียง และสถานะความเป็นผู้นำของ Noble ในอุตสาหกรรมให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น

#### 4. ผลกระทบต่อ Noble และผู้ถือหุ้นของ Noble

ภายหลังการทำคำเสนอซื้อหุ้นบางส่วนเสร็จสมบูรณ์ คุณแฟรงค์มีความประสงค์ดังนี้

##### 4.1 กลยุทธ์และการดำเนินงาน

คุณแฟรงค์ไม่มีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์หลักของ Noble รูปแบบการดำเนินธุรกิจ หรือแผนธุรกิจโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ

##### 4.2 นโยบายทางการเงินและการจัดสรรเงินทุน

คุณแฟรงค์ไม่มีเจตนาที่จะเปลี่ยนนโยบายทางการเงินหรือแนวปฏิบัติด้านการเงินปัจจุบัน และไม่มีเจตนาที่จะเปลี่ยนนโยบายการจ่ายเงินปันผลปัจจุบันของ Noble ซึ่งคุณแฟรงค์เห็นว่าเป็นการสร้างสมดุลที่เหมาะสมระหว่างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและการนำกลับไปลงทุนเพื่อการเติบโต

##### 4.3 รายการระหว่างกัน

คุณแฟรงค์ไม่มีเจตนาที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับรายการระหว่างกันหรือรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

การทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับคุณแฟรงค์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของเขา จะต้องดำเนินการภายใต้เงื่อนไขทางการค้าปกติในลักษณะเช่นเดียวกับการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis) โดยอยู่ภายใต้การพิจารณาตามกระบวนการทำธุรกรรมระหว่างกันของบริษัทฯ และการกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบ อีกทั้งคุณแฟรงค์จะงดออกเสียงในวาระที่ตนมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อีกด้วย

#### 4.4 ความร่วมมือและการเติบโต

การทำคำเสนอซื้อหุ้นบางส่วนมีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความร่วมมือที่มีอยู่กับบริษัทฯ ให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น และเพื่อสร้างฐานที่มั่นคงในการผลักดันโครงการเชิงพาณิชย์และโอกาสเชิงกลยุทธ์ร่วมกันเพื่อประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยไม่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นฐานต่อการบริหารหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 4.5 สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนและการกำกับดูแลให้เป็นไปตามกฎหมาย

คุณแฟรงค์ไม่มีเจตนาที่จะทำให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ มีการเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และ Noble จะยังคงดำเนินการต่อไปในสถานะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ