

ที่ MK 009/2566

วันที่ 2 ตุลาคม 2566

เรื่อง การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) และการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2566 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “MK”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 ในเรื่องที่สำคัญดังต่อไปนี้

1) อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (“**แอสสิริ**” หรือ “SIRI”) โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (“**ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI**”) จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว) โดยบริษัทจะชำระราคาหุ้นเป็นเงินสดจำนวน 770.00 ล้านบาท (“**ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI**”)

ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ตามรายละเอียดข้างต้นของบริษัทเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์**”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 127.12 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทในครั้งนี โดยเป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับบริษัทจดทะเบียนอื่น ดังนั้น ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้ จึงถือเป็นรายการประเภทที่ **4 1** ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ **400 50** หรือสูงกว่าตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท เมื่อใช้ฐานในการคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทเข้าขายได้รับการยกเว้นไม่ต้องยื่นขอ  
อนุญาตจดทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาด  
หลักทรัพย์”) อีกครั้งหนึ่ง (Relisting) เนื่องจากการได้มาซึ่งหุ้นสามัญดังกล่าวเข้าเงื่อนไขทุกข้อ ตามข้อ 24 ของประกาศ  
เรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทุกประการ และทำให้บริษัทได้รับการยกเว้นไม่ต้องยื่นคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่  
นั้น แต่บริษัทยังคงมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สำหรับธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ต่อตลาด  
หลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- (2) ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยต้องได้รับ  
อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา  
ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI รวมทั้งจัดส่ง  
ความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. (“สำนักงานฯ”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท  
ในการนี้บริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินจาก บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)  
เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

โดยรายละเอียดการเข้าทำรายการดังกล่าว ปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ  
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (สิ่งที่ส่งมาด้วย)

2) อนุมัติให้กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566  
เวลา 15.00 น. ณ ห้องควรวอร์บอลรูม ชั้น 21 โรงแรมควรวอร์พลาซ่า กรุงเทพ ลุมพินี พาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระรามที่ 4  
แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร และกำหนดวาระการประชุมเพื่อการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท  
ครั้งที่ 1/2566 ดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2566
- วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
- วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจเปลี่ยนแปลงวัน เวลา และ  
สถานที่จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2566 ได้ตามที่เห็นสมควร

3) อนุมัติให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2566 ในวันที่  
17 ตุลาคม 2566 (Record Date)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

( นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ )  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “MK”) ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ” หรือ “SIRI”) โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ SIRI (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI”) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว) โดยบริษัทจะชำระราคาหุ้นเป็นเงินสดจำนวน 770.00 ล้านบาท (“ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI”)

ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ตามรายละเอียดข้างต้นของบริษัทเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 127.12 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการของบริษัทในครั้งนี้ โดยเป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับบริษัทจดทะเบียนอื่น ดังนั้น ธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ในครั้งนี้ จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 4.1 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 400.50 หรือสูงกว่าตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท เมื่อใช้ฐานในการคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

### สารสนเทศของการเข้าทำรายการดังกล่าวมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทจะใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญในคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้ ภายในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามระยะเวลาการใช้สิทธิตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด

#### 2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

บริษัทผู้ถือหุ้นสามัญ : บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

เพิ่มทุน

ผู้ใช้สิทธิแปลงสภาพ : บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ความสัมพันธ์ : ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

### 3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ และขนาดของรายการ

#### 3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1 : 1) ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท และมีอายุในการใช้สิทธิคงเหลือประมาณ 2 ปี (ใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีอายุ 5 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563) จากบุคคลซึ่งไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท จำนวนรวมไม่เกิน 700 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 525.00 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2566 บริษัทได้ซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าวจากบุคคลซึ่งไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท จำนวน 700 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 525.00 ล้านบาท โดยสรุปสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีรายละเอียด ดังนี้

ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น (อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ)
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI สามารถใช้สิทธิได้ไตรมาสละหนึ่งครั้งในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาสนับตั้งแต่ไตรมาสแรกที่ได้รับการยืนยันจัดสรรจากบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ("วันกำหนดใช้สิทธิ") และสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี ("วันกำหนดใช้สิทธิครั้งสุดท้าย") หากวันครบอายุดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันหยุดนั้น
ราคาการใช้สิทธิ	ราคาหุ้นละ 1.10 บาท (หนึ่งบาทสิบสตางค์) (อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ)
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	3 พฤศจิกายน 2563
วันครบกำหนดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ	2 พฤศจิกายน 2568
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ไม่มีตลาดจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

<b>ระยะเวลาห้ามจำหน่ายหุ้น</b>	ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญ หรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558
<b>นายทะเบียน</b>	บริษัท แสตนลิส จำกัด (มหาชน)

เนื่อง จากข้อกำหนดและเงื่อนไขการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ดังกล่าวข้างต้น บริษัทมีความประสงค์ที่จะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท แสตนลิส จำกัด (มหาชน) โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 700 ล้านหน่วย เป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท โดยบริษัทจะชำระราคาหุ้นเป็นเงินสดจำนวน 770.00 ล้านบาท และภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIRI เท่ากับร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายหลังจากการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว)

อย่างไรก็ตาม ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมอบอำนาจให้คณะกรรมการของบริษัทพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI เกี่ยวกับการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI เพียงบางส่วน หรือไม่ใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI เป็นหุ้นสามัญของ SIRI และขายใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI บางส่วนหรือทั้งหมดภายในช่วงระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

(ข้อมูลเพิ่มเติมของ SIRI ปรากฏตามรายละเอียดในข้อ 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา หัวข้อ ข้อมูลของบริษัท แสตนลิส จำกัด (มหาชน))

### 3.2 ขนาดของรายการ

สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการอ้างอิงจากงบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	บริษัท	SIRI
	งบการเงินรวม <sup>1/</sup>	งบการเงินรวม <sup>1/</sup>
สิ้นสุด ณ วันที่	30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2566
สินทรัพย์รวม	20,243.66	139,816.50
หักหนี้สินรวม	13,871.57	92,863.28
หักสินทรัพย์ไม่มีตัวตน <sup>2/</sup>	300.22	7,904.62
หัก ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	34.15	1,581.36
<b>มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)</b>	<b>6,037.71</b>	<b>37,467.24</b>
กำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 <sup>3/</sup>	200.81	6,262.64

หมายเหตุ: 1/ งบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

2/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนประกอบด้วย สินทรัพย์สิทธิการใช้ ค่าความนิยม สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น เป็นต้น

3/ คำนวณจากกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$= \frac{\text{NTA}^{1/} \text{ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป}}{\text{NTA ของบริษัทจดทะเบียน}^{2/}} \times 100$
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$= \frac{(\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ซื้อหรือขาย}) \times 100}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน}^{2/}}$
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$= \frac{\text{มูลค่าที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}^{2/}}$
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$= \frac{\text{จำนวนหุ้นทุนที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท}}$

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) = สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

2/ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท

### (1) การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ SIRI

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$= \frac{(37,467.24 \text{ ล้านบาท} \times 4.08\%^{1/}) \times 100}{6,037.71 \text{ ล้านบาท}}$	ร้อยละ 25.29
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$= \frac{(6,262.64 \text{ ล้านบาท} \times 4.08\%^{1/}) \times 100}{200.81 \text{ ล้านบาท}}$	ร้อยละ 127.12
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$= \frac{770.00 \text{ ล้านบาท} \times 100}{20,243.66 \text{ ล้านบาท}}$	ร้อยละ 3.80
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้

หมายเหตุ: 1/ คำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญที่ชำระแล้วของ SIRI จำนวน 16,473,711,291 หุ้น ณ วันที่ 4 กันยายน 2566

### (2) สรุปการนับรวมขนาดรายการสูงสุด

รายการ	เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์
รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	ร้อยละ 25.29	ร้อยละ 127.12	ร้อยละ 3.80	ไม่สามารถคำนวณได้
รวมขนาดรายการ	ร้อยละ 25.29	ร้อยละ 127.12	ร้อยละ 3.80	-
รอบ 6 เดือนที่ผ่านมา <sup>1/</sup>	-	-	ร้อยละ 2.75 <sup>1/</sup>	-
รวมทั้งหมด	ร้อยละ 25.29	ร้อยละ 127.12	ร้อยละ 6.55	-
เกณฑ์การคำนวณสูงสุดคือ เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 127.12				

หมายเหตุ: 1/ ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด จากผู้ขายรายหนึ่งซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท จำนวนรวมไม่เกิน 700 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 0.75 บาท รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 525.00 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวมีขนาดรายการสูงสุดประมาณไม่เกินร้อยละ 2.75 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

จากการคำนวณข้างต้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สูงสุดเท่ากับร้อยละ 127.12 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และเมื่อคิดขนาดรายการตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์ กำไรสุทธิจากการดำเนินงานในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทในครั้งนี้ ทั้งนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับบริษัทจดทะเบียนอื่น โดยมีมูลค่า ขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 400.50 หรือสูงกว่าซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 4.1 ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทเข้าข่ายได้รับการยกเว้นไม่ต้องยื่นขออนุญาตจดทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกครั้งหนึ่ง (Relisting) เนื่องจากเราได้มาซึ่งหุ้นสามัญดังกล่าวเข้าเงื่อนไขทุกข้อ ตามข้อ 24 ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

1)—ธุรกิจที่ได้มามีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือเสริมกันกับธุรกิจของบริษัท

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขายของบริษัท ครอบคลุมลูกค้าที่ต้องการซื้อเพื่อเข้าอยู่อาศัย และกลุ่มลูกค้าที่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก ภายใต้แบรนด์ “สวนชื่น” ที่ได้รับการยอมรับในด้านคุณภาพ พื้นที่การใช้สอย และราคาที่คุ้มค่า และได้รับการตอบรับอย่างดีเสมอมา อย่างไรก็ตาม ในช่วงปีที่ผ่านมาภาวะการแข่งขันในภาคธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีแรงกดดันค่อนข้างสูง กอปรกับภาวะการเติบโตของภาคเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัว และยังคงมีปัจจัยความไม่แน่นอนทั้งจากสถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศ การแพร่ระบาดของโควิด-19 การชะลอตัวของค่าใช้จ่ายของผู้บริโภค อัตราค่าแรงที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ผู้บริโภคยังคงระมัดระวังในการลงทุนในระยะยาว ดังนั้น บริษัทจึงมีแผนที่จะกระจายความเสี่ยง และลดผลกระทบในการดำเนินธุรกิจให้น้อยที่สุด โดยการตัดสินใจเข้าลงทุนใน SIRI ซึ่งเป็นผู้ประกอบการทางด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ ที่มีฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานที่เติบโตมาอย่างต่อเนื่อง โดยการเข้าลงทุนในครั้งนี้ บริษัทเล็งเห็นว่า จะเป็นการช่วยลดความเสี่ยงทางด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการที่เพิ่มสูงขึ้น การส่งเสริมศักยภาพทางด้าน การแข่งขัน และสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับบริษัท และผู้ถือหุ้นในระยะยาวได้

2)—บริษัทไม่มีนโยบายจะเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลักที่สำคัญของบริษัท

ธุรกิจหลักของบริษัทยังคงเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3)—การเข้าลงทุนใน SIRI มิได้ทำให้คุณสมบัติของบริษัท ที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ เปลี่ยนไป

บริษัทยังคงมีคุณสมบัติครบถ้วนและมีความเหมาะสมในฐานะบริษัทจดทะเบียนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เช่นเดิม

4)—บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในเรื่องโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ และในอำนาจการควบคุมบริษัท หรือผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัท

ภายหลังจากการเข้าลงทุนใน SIRI บริษัทไม่มีแผนที่จะส่งตัวแทนเข้าไปเป็นกรรมการของ SIRI และบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการ นอกเหนือจากกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนั้น บริษัทยังคงมีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เช่น การมีกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมที่มีคุณสมบัติและ

ไม่มีลักษณะต้องห้าม มีระบบกำกับดูแลกิจการที่ดี มีคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระตามเกณฑ์ที่กำหนด มีผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ไม่มีโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ บริษัทจะถือหุ้นใน SIRI ประมาณร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายหลังจากการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ ซึ่งจากสัดส่วนการลงitudดังกล่าวไม่เป็นเหตุที่จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันได้

ทั้งนี้ แม้การเข้าทำรายการของบริษัทในครั้งนี้จะเข้าชื่อยกเว้นตามข้อ 24 ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ทุกประการ และทำให้บริษัทได้รับการยกเว้นไม่ต้องยื่นคำขอรับหลักทรัพย์ใหม่นั้น แต่บริษัทยังคงมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สำหรับธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- 2) ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- 3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อธุรกรรมการเข้าลงทุนใน SIRI รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัท

#### 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทจะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI จำนวน 700 ล้านหุ้น จากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 700 ล้านหน่วย ในอัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (1 : 1) ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท คิดเป็นมูลค่ารวม 770.00 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายหลังจากการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ โดยรายละเอียดของ SIRI เป็นดังต่อไปนี้

##### ข้อมูลของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

###### (1) ข้อมูลทั่วไป

- |                        |   |
|------------------------|---|
| ชื่อบริษัท             | : บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)  |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่    | : เลขที่ 59 อาคาร สิริ แคมปัส ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110   |
| เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล | : 0107538000665   |
| ลักษณะการประกอบธุรกิจ  | : ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น <ol style="list-style-type: none"><li>1. ธุรกิจเพื่อขาย โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง</li><li>2. ธุรกิจเพื่อให้เช่าอาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นโครงการที่ขายสิทธิการเช่า และธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็นธุรกิจบริหารงานขายโครงการ ธุรกิจนายหน้า และบริการด้านการบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์</li></ol> |



ทุนจดทะเบียน : 20,343,625,722.40 บาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566)  
 ทุนที่ออกและชำระแล้ว : 17,626,871,081.37 บาท (ณ วันที่ 4 กันยายน 2566)  
 ปีที่ก่อตั้ง : 2527

ที่มา: 56-1 ของ SIRI และข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

## (2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนและที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำรายการ

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการทำรายการ		ภายหลังการทำรายการ	
		ณ วันที่ 4 กันยายน 2566 <sup>1/</sup>		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)		
1	ผู้ถือหุ้นเดิม	16,473,711,291	100.00	16,473,711,291	95.92
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	-	-	700,000,000	4.08 <sup>2/</sup>
รวม		16,473,711,291	100.00	17,173,711,291	100.00

ที่มา: ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

หมายเหตุ: 1/ เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2566 SIRI ได้ดำเนินการจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ โดยเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ จากเดิม 17,616,171,081.37 บาท เป็น 17,626,871,081.37 บาท หรือคิดเป็นจำนวนหุ้นจาก 16,463,711,291 หุ้น เป็น 16,473,711,291 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท ซึ่งเป็นผลจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของ SIRI ตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกให้แก่กรรมการ และผู้บริหาร/พนักงานของ SIRI และ/หรือบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ ESOP # 8 สำหรับงวดการใช้สิทธิประจำเดือนสิงหาคม 2566

2/ บริษัทจะถือหุ้นใน SIRI ร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว)

## (3) รายชื่อกรรมการ

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นาย อภิชาติ จุตระกูล	ประธานกรรมการ, ประธานกรรมการบริหาร, ประธาน อำนวยการ
2	นาย เจษฎาวัฒน์ เจริญบริรักษ์	รองประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการ ตรวจสอบ
3	นาย วันจักร์ บุรณศิริ	กรรมการ
4	นาย ธงชัย จิรลงกรณ์	กรรมการ
5	นาย วิชญา จาติกวณิช	กรรมการ
6	นาย อุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
7	นาย ศุภกรณ์ เวชชาชีวะ	กรรมการ
8	นาย พรทัต อมตวิวัฒน์	กรรมการอิสระ
9	นาย กิตติชัย รักตะกนิษฐ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
10	นาย วีระนันท์ ชื่นสุวรรณ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ที่มา: ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

หมายเหตุ: ไม่มีเปลี่ยนแปลงรายชื่อ และ/หรือจำนวนกรรมการใน SIRI ภายหลังการทำรายการ

## (4) งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,006.63	2,181.01	2,659.68	4,222.65
ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	1,667.01	1,385.33	982.56	1,019.79
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,562.84	2,845.67	1,187.94	463.25
เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.60	-	-	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	56,080.73	55,142.51	85,859.15	92,498.80
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้าง	685.05	548.13	621.29	674.14
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและสินทรัพย์	3,373.56	3,331.76	5,238.27	4,377.16
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา	611.20	340.63	164.35	149.69
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	50.00	84.03	97.87	195.93
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	692.82	0.05	160.68	89.34
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	178.58	179.94	282.63	222.00
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>68,909.01</b>	<b>66,039.05</b>	<b>97,254.41</b>	<b>103,912.75</b>
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	-	71.95	70.00	272.39
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	123.90	277.20	1,703.52	3,161.67
ตัวเงินรับระยะยาว	143.67	93.54	93.75	98.49
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	1,099.37	1,586.24	2,035.73	1,934.63
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	171.53	443.54	581.41	977.96
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	199.46	2,031.14	1,954.23	1,964.07
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,711.63	3,930.83	4,818.50	4,619.55
ที่ดินรอการพัฒนา	27,610.49	30,465.56	7,351.69	7,316.57
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,545.56	3,469.98	3,360.14	7,074.05
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,835.79	1,695.60	1,546.19	1,458.39
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	3,884.12	3,994.01	4,009.48	4,004.76
ค่าความนิยม	697.10	784.77	814.38	841.00
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,342.76	1,388.77	1,489.54	1,600.47
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	357.72	359.77	368.49	579.76
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>43,723.09</b>	<b>50,592.92</b>	<b>30,197.05</b>	<b>35,903.74</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>112,632.10</b>	<b>116,631.98</b>	<b>127,451.47</b>	<b>139,816.50</b>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	2,919.00	5,880.00	3,476.79	1,623.67
ตัวแลกเงิน	1,123.20	3,993.90	6,417.52	6,085.77
เจ้าหนี้การค้า	2,214.30	1,084.11	1,235.42	1,745.29
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,359.91	8,559.48	10,211.31	9,156.34
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	33.83	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะสั้น	-	-	160.12	-

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	2,372.35	1,011.13	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,196.65	10,728.35	12,036.41	6,170.38
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	175.73	179.26	170.55	181.75
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	124.26	159.70	404.96	629.80
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	147.00	115.65	363.10	315.14
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,670.31	2,290.51	3,260.66	3,326.45
หนี้สินหมุนเวียนอื่น:				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	709.85	497.28	574.32	488.41
เงินประกันการก่อสร้าง	836.86	567.68	741.24	846.62
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	876.03	1,173.75	1,768.99	1,264.72
ต้นทุนโครงการค้างจ่าย	1,227.16	974.94	959.10	971.77
อื่น ๆ	760.69	429.50	501.94	464.50
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>30,713.28</b>	<b>37,645.24</b>	<b>42,316.26</b>	<b>33,270.61</b>
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารถตัดหญ้า	221.05	179.17	137.75	120.30
เงินกู้ยืมระยะยาว	14,455.78	9,596.62	8,290.28	9,019.98
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน	637.78	635.69	-	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินระยะยาว	-	-	-	5,962.10
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	990.59	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	23,464.99	24,935.73	30,222.21	41,225.86
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	501.81	244.45	110.85	1,039.26
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,588.26	1,530.59	1,409.64	1,328.39
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	329.39	350.51	319.37	318.74
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	289.64	313.18	366.41	401.04
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24.10	1.47	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	218.18	232.67	238.19	177.01
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>42,721.57</b>	<b>38,020.08</b>	<b>41,094.70</b>	<b>59,592.67</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>73,434.86</b>	<b>75,665.32</b>	<b>83,410.96</b>	<b>92,863.28</b>
ทุนจดทะเบียน <sup>1/</sup>	21,146.13	20,343.63	20,343.63	20,343.63
ทุนที่ออกและชำระแล้ว <sup>2/</sup>	15,903.13	15,924.87	15,967.75	16,981.50
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,354.71	2,359.19	2,368.02	2,447.77
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	-	522.09	605.55
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	4,973.74	4,973.74	4,973.74	4,973.74
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	47.15	47.15	47.15	29.42
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	57.48	88.72	67.90

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	30 มิ.ย. 2566
สำรองตามกฎหมาย	1,706.07	1,806.93	2,020.84	2,020.84
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	12,784.65	13,790.01	16,088.26	17,425.73
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(393.89)	266.03	356.41	819.41
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่</b>	<b>37,375.55</b>	<b>39,225.41</b>	<b>42,432.98</b>	<b>45,371.85</b>
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	1,821.69	1,741.24	1,607.53	1,581.36
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>39,197.24</b>	<b>40,966.66</b>	<b>44,040.51</b>	<b>46,953.21</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>112,632.10</b>	<b>116,631.98</b>	<b>127,451.47</b>	<b>139,816.50</b>

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

#### (5) งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	งวด 12 เดือน ปี 2563	งวด 12 เดือน ปี 2564	งวด 12 เดือน ปี 2565	งวด 6 เดือน ปี 2565	งวด 6 เดือน ปี 2566
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	30,558.84	26,170.23	30,716.21	10,883.17	14,761.23
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	2,751.29	1,687.06	1,678.58	745.40	1,229.12
รายได้ค่าบริการโรงแรม	139.34	314.80	548.09	234.52	283.23
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	53.00	52.35	45.43	13.46	23.15
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	119.09	155.59	209.69	98.10	90.93
รายได้ค่าบริการอื่น	211.57	261.88	514.11	233.36	444.57
รายได้อื่น:					
รายได้จากการรับเงินจองและเงิน ค่างวด	-	107.79	514.79	429.96	258.92
กำไรจากการขายที่ดิน	10.69	-	239.53	178.88	502.73
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	-	-	-	4.23	623.41
กำไรจากการขายเงินลงทุนใน การร่วมค้า	93.13	-	-	-	-
เงินปันผลรับ	-	0.54	3.90	2.79	0.82
อื่น ๆ	770.31	807.51	513.16	233.48	274.55
<b>รวมรายได้</b>	<b>34,707.26</b>	<b>29,557.75</b>	<b>34,983.48</b>	<b>13,057.34</b>	<b>18,492.65</b>
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	22,909.90	17,319.27	19,834.32	7,227.16	9,781.82
ต้นทุนบริการธุรกิจ	1,974.96	1,121.68	1,071.02	468.91	644.80
ต้นทุนค่าบริการโรงแรม	472.90	728.19	1,022.55	419.25	526.16
ต้นทุนขายวัสดุก่อสร้าง	47.20	49.77	39.53	11.38	24.56
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	93.29	96.78	93.63	44.84	45.03
ต้นทุนบริการอื่น	269.99	290.95	529.54	256.81	452.56
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,232.72	2,022.47	2,238.44	791.57	1,131.48
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,227.23	4,352.63	4,926.24	1,894.15	1,979.30
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>32,228.20</b>	<b>25,981.75</b>	<b>29,755.26</b>	<b>11,114.08</b>	<b>14,585.70</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>2,479.05</b>	<b>3,576.00</b>	<b>5,228.23</b>	<b>1,943.27</b>	<b>3,906.94</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	452.36	75.10	494.06	71.49	138.43
ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วม	(23.13)	(0.10)	(21.25)	(18.34)	3.84

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	งวด 12 เดือน ปี 2563	งวด 12 เดือน ปี 2564	งวด 12 เดือน ปี 2565	งวด 6 เดือน ปี 2565	งวด 6 เดือน ปี 2566
รายได้ทางการเงิน	287.59	189.77	229.63	116.59	110.57
ต้นทุนทางการเงิน	(977.80)	(1,165.42)	(737.43)	(556.06)	(236.76)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>2,218.07</b>	<b>2,675.35</b>	<b>5,193.24</b>	<b>1,556.94</b>	<b>3,923.02</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(760.24)	(736.81)	(1,086.66)	(393.06)	(812.18)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,457.83</b>	<b>1,938.55</b>	<b>4,106.59</b>	<b>1,163.88</b>	<b>3,110.84</b>
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ:</b>					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,673.09	2,017.28	4,279.88	1,220.17	3,202.93
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(215.26)	(78.73)	(173.30)	(56.29)	(92.09)

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## 5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระเงิน

### 5.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจำนวนทั้งสิ้น 770.00 ล้านบาท จากการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI จำนวน 700 ล้านหน่วย โดยบริษัทจะชำระราคาหุ้นตามมูลค่าดังกล่าวด้วยเงินสดให้แก่ SIRI ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

### 5.2 เงื่อนไขการชำระเงิน

บริษัทจะใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ทำการสุดท้ายของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไม่เกินวันที่ 2 พฤศจิกายน 2568 โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ซึ่งกำหนดว่าผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI สามารถใช้สิทธิได้ไตรมาสละหนึ่งครั้งในวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาสนับตั้งแต่ไตรมาสแรกที่ได้รับการยืนยันจัดสรรจาก SIRI ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ และสามารถ行使สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 5 ปี หากวันครบอายุดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการของ SIRI ให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิครั้งสุดท้ายได้ในวันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันหยุดนั้น

## 6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน คือ ราคาการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น

## 7. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

หุ้นสามัญของ SIRI จำนวน 700 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็น 770.00 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.08 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายหลังจากการเพิ่มทุนชำระแล้วของ SIRI จากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI ในครั้งนี้ (สมมติฐานกรณีบริษัทใช้สิทธิแปลงสภาพเพียงรายเดียว)

## 8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

บริษัทจะใช้กระแสเงินสดภายในบริษัท เพื่อชำระราคาหุ้นในครั้งนี้

## 9. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

- (1) การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI หากพิจารณาถึงแนวโน้มของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 สิ้นสุดลง และการกลับมาฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ โดยบริษัทมองว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ จะมีผลกระทบเชิงบวก ทำให้ธุรกิจของ SIRI มีแนวโน้มในการเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต ซึ่งจะสร้างผลกำไร และผลตอบแทนให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นได้
- (2) เป็นการลงทุนในบริษัทที่มีการเติบโตอย่างยั่งยืน อ้างอิงจากการเปิดเผยแผนธุรกิจของ SIRI ที่ยังคงมุ่งเน้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมีการพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2566 จำนวน 52 โครงการ ทั้งในรูปแบบบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม มูลค่าโครงการรวมประมาณ 75,000 ล้านบาท และหากพิจารณาจากผลประกอบการในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา SIRI สามารถมีผลการดำเนินงานที่เติบโตมาอย่างต่อเนื่อง โดยกำไรสุทธิของ SIRI ในช่วงปี 2563 - 2565 ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 และไตรมาสที่ 2 ปี 2566 มีจำนวน 1,673 ล้านบาท 2,017 ล้านบาท 4,280 ล้านบาท 1,220 ล้านบาท และ 3,203 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจากผลการดำเนินงานดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง
- (3) การลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง เนื่องจากเป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัทมีโอกาสที่จะได้รับกำไรจากส่วนต่างราคาหุ้น (Capital Gain) หากหุ้นสามัญของ SIRI มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต อีกทั้งการลงทุนในหุ้น SIRI ยังคงมีสภาพคล่องสูงกว่าการถือครองที่ดิน และโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาของบริษัท
- (4) จากการลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI บริษัทมีสิทธิได้รับผลตอบแทนจากเงินปันผลจาก SIRI ซึ่งในอดีตที่ผ่านมา SIRI มีการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นมาอย่างต่อเนื่อง โดยประวัติการจ่ายเงินปันผลของ SIRI ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

รอบผลประกอบการ	วันที่จ่ายเงินปันผล	เงินปันผล (บาทต่อหุ้น)
01 ม.ค. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	11 ก.ย. 2566	0.10
01 ม.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	17 พ.ค. 2566	0.11
01 ม.ค. 2565 - 30 มิ.ย. 2565	13 ก.ย. 2565	0.04
01 ม.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564	20 พ.ค. 2565	0.06
01 ม.ค. 2563 - 31 ธ.ค. 2563	20 พ.ค. 2564	0.04
01 ม.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2562	12 พ.ค. 2563	0.06
-	10 ก.ย. 2562	0.02
01 ม.ค. 2561 - 31 ธ.ค. 2561	14 พ.ค. 2562	0.08
01 ม.ค. 2561 - 30 มิ.ย. 2561	12 ก.ย. 2561	0.04

ที่มา: สรุปข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ

- (5) บริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นใน SIRI ซึ่งเป็นกิจการที่มีฐานะการเงินที่แข็งแกร่งและมีผลกำไรมาอย่างต่อเนื่องแม้แต่ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยกำไรสุทธิของ SIRI มีแนวโน้มเติบโตตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา โดยผลการดำเนินงานของ SIRI ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	งวด 6 เดือน ปี 2566
สินทรัพย์	95,356.74	108,336.02	112,632.10	116,631.98	127,451.47	139,816.50
หนี้สิน	64,504.34	76,461.18	76,461.18	75,665.32	83,410.96	92,863.28
รายได้รวม	27,146.49	26,290.91	34,707.26	29,557.75	34,983.48	18,492.65
กำไรสุทธิ	2,042.48	2,275.43	1,457.83	1,938.55	4,106.59	3,110.84
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของ บริษัทใหญ่	2,045.98	2,392.44	1,673.09	2,017.28	4,279.88	3,202.93

ที่มา: งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

- (6) แนวโน้มราคาหุ้นของ SIRI มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากผลประกอบการ และฐานะทางการเงินที่ดีขึ้นในปี 2564 และ 2565 และจากการคาดการณ์ของกลุ่มนักวิเคราะห์ มีมุมมองในทิศทางเดียวกันว่า ราคาหุ้นของ SIRI มีแนวโน้มที่ดีในอนาคต
- (7) การเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ SIRI โดยการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ SIRI มีความแน่นอนในเรื่องจำนวนหุ้นและจำนวนเงินลงทุน จึงเป็นทางเลือกที่ดีกว่าการซื้อหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอาจมีความผันผวน

#### 10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 ได้พิจารณารายละเอียดการเข้าทำรายการผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น และข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล มีความเหมาะสมเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังสอดคล้องกับแผนธุรกิจและเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัท

#### 11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท