

15 พฤษภาคม 2569

เรื่อง รายงานการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในการขายห้องชุดให้แก่กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนให้ทราบว่า  
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติให้  
บริษัทฯ ขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดควินทารา มายเดน โพรธิ์นมิตร ให้แก่กรรมการและประธาน  
เจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ซึ่งการเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศ  
คณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศ  
คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัท  
จดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้จะขาย : บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ผู้จะซื้อ : นายไพโรจน์ วัฒนวิโรตม

ความสัมพันธ์ : ผู้จะซื้อเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็น  
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง  
หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะขายห้องชุดในโครงการอาคารชุดควินทารา มายเดน โพรธิ์นมิตร ซึ่งมีขนาดพื้นที่  
47.99 ตารางเมตร ให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารขอใช้สิทธิ  
สวัสดิการพนักงานในการได้รับส่วนลดราคาตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในประกาศของบริษัทฯ  
ครั้งที่ 3/2560 เรื่อง สวัสดิการเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

4. มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

ราคาขายสุทธิ 4,248,000.- บาท (สี่ล้านสองแสนสี่หมื่นแปดพันบาทถ้วน)

## 5. ประเภทและขนาดของรายการ

รายการดังกล่าวเป็นประเภทรายการธุรกิจปกติ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.09 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets: NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดกลาง ดังนั้น บริษัทฯ ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายการ	รายละเอียดการคำนวณ (ล้านบาท)
(1) มูลค่าของรายการ	= 4.248
(2) มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	= สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม = 7,329 - (2+32+11) - 2,197 - 120 = 4,967
(3) ขนาดรายการ (1)/(2) × 100	= (4.248/4,967) × 100 = 0.09%

หมายเหตุ: สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ได้แก่ คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์สิทธิการใช้

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันใดๆ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นและ/หรือผู้ที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติการทำรายการนี้

## 6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทได้ตั้งราคาขายของห้องชุดในโครงการอาคารชุดควินทารา มายเดน โพรเอ็นิมิตร ที่จะขายให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามราคาที่ขายให้ลูกค้าทั่วไป หักด้วยสวัสดิการส่วนลดราคาพิเศษ โดยรวมส่วนลดทั้งหมดไม่เกิน 10% ของราคาขาย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ราคาขาย 4,720,000.- บาท
2. หักส่วนลดทั้งหมด 472,000.- บาท คิดเป็น 10% ของราคาขาย (ส่วนลดทั่วไป 300,000.- บาท และส่วนลดพิเศษ 172,000.- บาท)
3. ราคาขายสุทธิ 4,248,000.- บาท

## 7. การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย

วาระการพิจารณาเรื่องการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรรมการที่มีส่วนได้เสียจากการทำรายการนี้ ได้แก่ นายไพโรจน์ วัฒนโรดม ซึ่งเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ร่วมออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้

**8. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

คณะกรรมการบริษัท ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามประกาศของบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2560 เรื่อง สวัสดิการเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

**9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 8.**

คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นที่แตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายไพโรจน์ วัฒนวิโรตม)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร