บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
สำนักงานปทุมธานี : 999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน
ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12120
โทร :(66) 2529 0031-5 แฟกซ์ :(66) 2529 2176
สำนักงานนครราชสีมา : 999 หมู่ 1 ถนนมิตรภาพ
ต.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา 30380
โทร :(66) 4429 1333 แฟกซ์ :(66) 4429 1723
Website: www.navanakorn.co.th

NNCL 11/2569

13 พฤษภาคม 2569

เรื่อง การทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนแจ้งว่าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2569 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการซื้อที่ดินกับ นางสาวสรางค์ลักษณ์ จันทวานิช (ซึ่งในที่นี้ต่อไปจะเรียกว่า “บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน”) จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 8-0-25 ไร่ หรือ 3,225 ตารางวา ราคาซื้อขายที่ดินรวม 22,575,000 บาท ค่าธรรมเนียมและภาษีอื่นๆ ประมาณ 677,250 บาท รวมมูลค่าประมาณ 23,252,250 บาท เพื่อที่บริษัทฯ จะรวมที่ดินที่ซื้อจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันและบุคคลอื่น เพื่อพัฒนาเป็นที่ดินสำหรับขายให้กับลูกค้าที่มีความสนใจ ในเขตอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี

การเข้าทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 โดยมีมูลค่าตามราคาตลาดรวมเท่ากับ 32,282,250 บาท และบริษัทฯ ไม่มีการทำรายการเกี่ยวโยงกันรายการอื่นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการนี้ ดังนั้น รายการเกี่ยวโยงกันดังกล่าวจึงมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) ของบริษัทฯ ตามวิธีการคำนวณขนาดรายการประเภทที่ 4 รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ซึ่งนับเป็นรายการขนาดกลางที่มีขนาดเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่ถึงร้อยละ 3 ของ NTA ตามรายงานงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามสารสนเทศที่ส่งมาพร้อมหนังสือนี้

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าว เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.95 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมตามรายงานงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดต่ำกว่าร้อยละ 15 บริษัทฯจึงไม่มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ของประกาศข้างต้นแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุทธิพร จันทวานิช)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
สำนักงานปทุมธานี : 999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน
ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12120
โทร :(66) 2529 0031-5 แฟกซ์ :(66) 2529 2176
สำนักงานนครราชสีมา : 999 หมู่ 1 ถนนมิตรภาพ
ต.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา 30380
โทร :(66) 4429 1333 แฟกซ์ :(66) 4429 1723
Website: www.navanakorn.co.th

สารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
เรื่อง การซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

1. วัน เดือน ปีที่ทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2569 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการซื้อที่ดินกับ นางสาวสรางค์ลักษณ์ จันทวานิช โดยจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน 90 วันนับแต่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯมีมติอนุมัติ

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัท

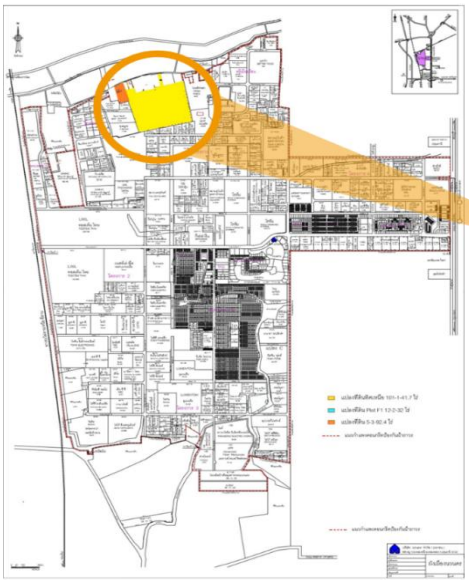
ผู้ซื้อ : บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ผู้ขาย : นางสาวสรางค์ลักษณ์ จันทวานิช (“บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน”)
ความสัมพันธ์: นางสาวสรางค์ลักษณ์ จันทวานิช เป็นกรรมการ ของบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) และถือหุ้นจำนวน 151,858,305 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.41 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

3. ลักษณะโดยทั่วไป และรายละเอียดของรายการ

ด้วยบริษัทฯมีความประสงค์จะรวมซื้อที่ดินจากบุคคลอื่น และบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน จำนวนรวมประมาณ 13-2-14 ไร่ (เป็นที่ดินของบุคคลอื่น 5-1-89 ไร่ และเป็นที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน 8-0-25 ไร่) ซึ่งเป็นที่ดินติดกับเขตอุตสาหกรรมนวนคร อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่ขายเพิ่มเติม สามารถรองรับความต้องการของลูกค้าในอนาคต และสามารถพัฒนาเชื่อมต่อสาธารณูปโภคกับแปลงที่ดินเดิมของบริษัทที่อยู่ระหว่างการพัฒนา รวมถึงการก่อสร้างกำแพงป้องกันน้ำท่วมให้แล้วเสร็จได้ในคราวเดียว

ทั้งนี้ การซื้อที่ดินจากบุคคลอื่น 5-1-89 ไร่ บริษัทฯได้มีการทำข้อตกลงกับผู้ขาย เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2569 โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อน : การได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้ซื้อ ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติเข้าทำรายการในวันที่ 13 พฤษภาคม 2569 แล้วเช่นกัน

รายละเอียดที่ดิน



ตำแหน่งที่ดิน: ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
สำนักงานปทุมธานี : 999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน
ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12120
โทร :(66) 2529 0031-5 แฟกซ์ :(66) 2529 2176
สำนักงานนครราชสีมา : 999 หมู่ 1 ถนนมิตรภาพ
ต.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา 30380
โทร :(66) 4429 1333 แฟกซ์ :(66) 4429 1723
Website: www.navanakorn.co.th

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			กรรมสิทธิ์ที่ดินปัจจุบัน
							ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	2796	27	96	5137 III 7062	7	617	5	1	89.0	นายแหวน ส้มทอง
2	2797	27	97	5137 III 7062	16	618	8	0	25.0	นางสาวณภาพร จันทวานิช
รวม							**13**	**2**	**14.0**	

*ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นนางสาวสรางค์ลักษณ์ จันทวานิช

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน : 2 แปลง
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น : 13 ไร่ 2 งาน 14.00 ตารางวา
(หรือ 5,414.0 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวม : รูปร่างหลายเหลี่ยม
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : 1 ด้าน

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : ที่ราบ
การถมดิน : ยังไม่ถม ต่ำกว่าระดับถนน ประมาณ 2.00 เมตร
การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์

อาณาเขตติดต่อที่ดิน

ทิศเหนือ : อาณาเขตติดต่อกับ ซอยเชียงรากน้อย 19 ระยะประมาณ 153.00 เมตร
ทิศตะวันออก : อาณาเขตติดต่อกับ ที่ดินบุคคลอื่น ระยะประมาณ 177.00 เมตร
ทิศใต้ : อาณาเขตติดต่อกับ ที่ดินบุคคลอื่น ระยะประมาณ 186.00 เมตร
ทิศตะวันตก : อาณาเขตติดต่อกับ ที่ดินบุคคลอื่น ระยะประมาณ 107.00 เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี
ปัญหามลพิษ : ไม่มี
ปัญหาอื่นๆ : ไม่มี

ระบบสาธารณูปโภค

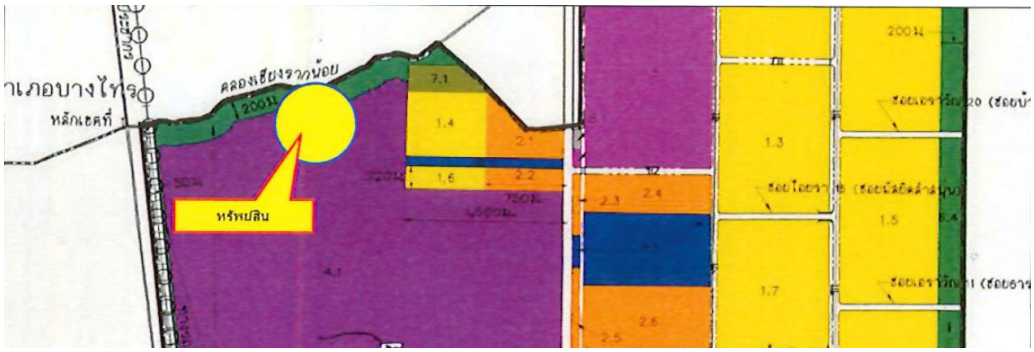
ระบบไฟฟ้า : มี
ระบบประปา : มี
ระบบโทรศัพท์ : มี
ระบบท่อระบายน้ำ : มี
ระบบไฟฟ้าถนน : มี

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
สำนักงานปทุมธานี : 999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน
ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12120
โทร :(66) 2529 0031-5 แฟกซ์ :(66) 2529 2176
สำนักงานนครราชสีมา : 999 หมู่ 1 ถนนมิตรภาพ
ต.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา 30380
โทร :(66) 4429 1333 แฟกซ์ :(66) 4429 1723
Website: www.navanakorn.co.th

ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

ข้อกำหนดผังเมือง :

ตามผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552 พบว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (เขตสีม่วง) บริเวณ 4.1 และพื้นที่บางส่วนตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทชนบทและเกษตรกรรม (เขตสีเขียว) บริเวณ 6.3



กฎหมายควบคุมอาคาร :

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมืองท่าโขลง จังหวัดปทุมธานี การขอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

กฎหมายสิ่งแวดล้อม :

ทรัพย์สินเป็นที่ดินเปล่า การดำเนินการพัฒนาใดๆ อาจต้องจัดทำรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมาย

กฎหมายป่าไม้ :

การตรวจสอบเขตป่าฯ/ อุทยานแห่งชาติ/ เขต สปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่าฯ/ อุทยานแห่งชาติ/ เขต สปก.ใดๆ
- การตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดิน : ไม่พบเอกสารการได้มา

การเวนคืน :

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการสาธารณประโยชน์ใดๆ

การถูกรอนสิทธิต่างๆ :

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่น : ไม่มี

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
สำนักงานปทุมธานี : 999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน
ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12120
โทร :(66) 2529 0031-5 แฟกซ์ :(66) 2529 2176
สำนักงานนครราชสีมา : 999 หมู่ 1 ถนนมิตรภาพ
ต.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา 30380
โทร :(66) 4429 1333 แฟกซ์ :(66) 4429 1723
Website: www.navanakorn.co.th

การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน :

รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ตั้งอยู่ติดถนนซอยเชียงรากน้อย 19	
ลักษณะกายภาพที่ดิน	-	ที่ดินยังไม่ปรับถมพัฒนา มีระดับต่ำกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 2.00 เมตร
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	ถนนคอนกรีตฯ กว้างประมาณ 5.00-6.00 เมตร	-
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ฯลฯ	-

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด :

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้งลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ในที่ดินมีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ เพื่ออุตสาหกรรม ประเภท โรงงาน และคลังสินค้า

ดังนั้น บริษัทฯจะเข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 8-0-25 ไร่ หรือ 3,225 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ดินติดกับเขตอุตสาหกรรมนวนคร อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน คิดเป็นราคา 22,575,000 บาท (7,000 บาทต่อตารางวา) และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 677,250 บาท รวมมูลค่าประมาณ 23,252,250 บาท

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 90 วัน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย

<u>เงื่อนไขทั่วไปในการเลิกสัญญา</u>

1) ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ดินดังกล่าวยังมีภาระติดพัน เช่น จำนองเป็นหลักประกัน มีสัญญาเช่าติดอยู่ ถูกรอนสิทธิ หรือที่ดินดังกล่าวอยู่ในข่ายการบังคับคดี
2) ที่ดินดังกล่าวถูกทำให้เสื่อมค่า หรือหรือมีข้อพิพาทอยู่บนพื้นที่ดังกล่าว
3) บริษัทฯต้องได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนด 2796 เนื้อที่ 5-1-89 ไร่ ของบุคคลอื่น ก่อนหรือในวันเดียวกันเท่านั้น

<u>เงื่อนไขอื่น</u>

1) ผู้ซื้อจะดำเนินการรังวัดที่ดิน และชำระราคาตามเนื้อที่เพิ่มลดจากการรังวัด
2) ผู้ซื้อเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าคำขอ ค่าพยาน และมอบอำนาจ เป็นต้น
3) ผู้ขายไม่ค้างชำระภาษีที่ดิน

NAVA NAKORN

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
สำนักงานปทุมธานี : 999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน
ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12120
โทร :(66) 2529 0031-5 แฟกซ์ :(66) 2529 2176
สำนักงานนครราชสีมา : 999 หมู่ 1 ถนนมิตรภาพ
ต.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา 30380
โทร :(66) 4429 1333 แฟกซ์ :(66) 4429 1723
Website: www.navanakorn.co.th

4. เงื่อนไขการชำระเงิน

ผู้ซื้อจะชำระเงินราคาซื้อขายทั้งหมด ให้แก่ผู้ขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว

5. มูลค่ารวมของรายการและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

5.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายโดการ

การกำหนดราคาซื้อที่ดินที่ซื้อขายจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ในราคา 23,252,250 บาท นั้น บริษัทฯ พิจารณาซื้อที่ดินดังกล่าวโดยเงื่อนไขและราคาเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา โดยราคาซื้อขายเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินจาก บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟรส์ จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต. ซึ่งได้ทำการ ประเมินมูลค่าที่ดินที่ซื้อขายเท่ากับ 31,605,000 บาท (9,800 บาทต่อตารางวา) เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

การเข้าทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 โดยเป็นรายการประเภทที่ 4 รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ มีมูลค่าตอบแทนสูงสุดตามมูลค่าตลาดเป็นจำนวนเงินรวม 32,282,250 บาท (รวมค่าธรรมเนียม) และบริษัทฯ ไม่มีการทำรายการเกี่ยวโยงกันรายการอื่นกับบุคคลเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลเกี่ยวโยงกันดังกล่าว ในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการนี้ ดังนั้น รายการเกี่ยวโยงกันดังกล่าวจึงมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.84 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) ของบริษัทฯ ตามวิธีการคำนวณขนาดรายการ โดยใช้เกณฑ์มูลค่าสูงสุดของสิ่งตอบแทนในการประเมินมูลค่าของรายการ จึงนับเป็นรายการขนาดกลางที่มีขนาดเกิน กว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่ถึงร้อยละ 3 ของ NTA ตามรายงานงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

<u>รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวโยง</u> หน่วย : ล้านบาท

การคำนวณสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (Net Tangible Asset : NTA)

NTA = สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม(ถ้ามี)
= 5,023.12 – 66.12 – 1,114.95
= 3,842.05

*งบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

ขนาดรายการ = มูลค่าสิ่งตอบแทน / NTA ของบริษัท
= 32.28 / 3,842.05
= ร้อยละ 0.84

5.2 การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ การซื้อที่ดินตามรายการข้างต้นเข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของรายการข้างต้น จำนวนรวมประมาณ 13-2-14 ไร่ (เป็นที่ดินของบุคคลอื่น 5-1-89 ไร่ และเป็นที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน 8-0-25 ไร่) มูลค่าซื้อขายรวมประมาณ

NAVA NAKORN

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
สำนักงานปทุมธานี : 999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน
ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12120
โทร :(66) 2529 0031-5 แฟกซ์ :(66) 2529 2176
สำนักงานนครราชสีมา : 999 หมู่ 1 ถนนมิตรภาพ
ต.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา 30380
โทร :(66) 4429 1333 แฟกซ์ :(66) 4429 1723
Website: www.navanakorn.co.th

39,034,940 บาท (รวมค่าธรรมเนียม) รวมกับรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ได้แก่ รายการซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอก เนื้อที่ 0-0-75 ไร่ มูลค่าซื้อขาย 1,500,000 บาท และรายการเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี กับบุคคลภายนอก เนื้อที่ 0-3-91 ไร่ มูลค่าตลอดสัญญาเช่า 7,200,000 บาท รวมมูลค่าสิ่งตอบแทนทั้งหมดประมาณ 47,734,940 บาท มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 0.95 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดต่ำกว่าร้อยละ 15 บริษัทฯจึงไม่มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

<u>รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์</u> หน่วย : ล้านบาท

ขนาดรายการ	=	มูลค่าสิ่งตอบแทน / สินทรัพย์รวมของบริษัท
	=	47.73 / 5,023.12
	=	ร้อยละ 0.95

*งบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

6. ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการระหว่างบริษัทฯ กับ กรรมการบริษัท ซึ่งนับเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ดังนั้น เมื่อพิจารณาคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว รายการดังกล่าวมีขนาดของรายการที่เกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามรายงานงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้กรรมการที่มีส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อม ได้แก่ นางสาวสรางค์ลักษณ์ จันทวานิช พลอากาศเอกนพพร จันทวานิช นายสุทธิพร จันทวานิช นางพีรยลักษณ์ ตั้งสุณาวรรณ ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ใช้สิทธิออกเสียงในวาระนี้ โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 วันที่ 13 พฤษภาคม 2569 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งหมด 10 คนจาก 10 คน ครบเป็นองค์ประชุม

7. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ปัจจุบัน เขตอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี (เขตฯ) มีพื้นที่เหลือขายลดลงเรื่อยๆ จากความต้องการของลูกค้าที่ต้องการจะลงทุนประกอบธุรกิจในเขตฯ และยังคงมีความต้องการจากลูกค้ารายใหม่เข้ามาทุกปี ประกอบกับธุรกิจการขายที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม เป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ

NAVA NAKORN

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
สำนักงานปทุมธานี : 999 หมู่ 13 ถนนพหลโยธิน
ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12120
โทร :(66) 2529 0031-5 แฟกซ์ :(66) 2529 2176
สำนักงานนครราชสีมา : 999 หมู่ 1 ถนนมิตรภาพ
ต.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา 30380
โทร :(66) 4429 1333 แฟกซ์ :(66) 4429 1723
Website: www.navanakorn.co.th

บริษัทฯจึงมีความประสงค์จะรวมซื้อที่ดินจากบุคคลอื่น และบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งเป็นที่ดินติดกับเขตอุตสาหกรรมนวนคร อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่ขายเพิ่มเติม สามารถรองรับความต้องการของลูกค้าในอนาคต โดยสามารถพัฒนาเชื่อมต่อสาธารณูปโภคกับแปลงที่ดินเดิมของบริษัทที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อลดค่าใช้จ่ายการพัฒนาบางส่วน รวมถึงการก่อสร้างกำแพงป้องกันน้ำท่วมให้แล้วเสร็จได้ในคราวเดียว ซึ่งจะเป็นการประหยัดเวลาและต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน นอกจากนี้ ยังเป็นการเพิ่มโอกาสการหารายได้จากการจำหน่ายระบบสาธารณูปโภคของบริษัทฯด้วย

คณะกรรมการบริษัทฯพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสม โดยเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต. รวมถึงเป็นราคาและเงื่อนไขเดียวกันกับการซื้อขายที่ดินจากบุคคลอื่น(แปลงที่ติดกัน) นอกจากนั้นการทำรายการดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทฯได้ประโยชน์จากการลดระยะเวลา และลดต้นทุนของการพัฒนาที่ดินในภาพรวม สามารถเพิ่มโอกาสในการขายที่ดินเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าในอนาคต อีกทั้งเห็นว่าการเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯมากกว่าการไม่ซื้อ ทั้งนี้ การซื้อที่ดินดังกล่าวบริษัทฯใช้เงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการของบริษัทฯทั้งจำนวน โดยไม่มีผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯในการดำเนินงานปกติของบริษัทฯแต่อย่างใด

8. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี –

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาด้วยความสมเหตุสมผล โดยอยู่บนพื้นฐานของผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับเป็นสำคัญ และบริษัทฯ ขอรับรองว่าข้อความในสารสนเทศฉบับนี้เป็นจริงทุกประการ