

วันที่ 15 พฤษภาคม 2569

- เรื่อง** การขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ LEGEND SIAM ให้กับ บริษัท ธนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิและรายการที่เกี่ยวข้องกัน การเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 และการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 (Record Date) (แก้ไขครั้งที่ 1)
- เรียน** กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- สิ่งที่ส่งมาด้วย** สารสนเทศของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การจำหน่ายไปซึ่งสิทธิของบริษัทย่อยให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (แก้ไขครั้งที่ 1)

ตามที่บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 ซึ่งที่ประชุมได้มีมติอนุมัติเรื่องสำคัญต่าง ๆ ดังนี้

1. อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ LEGEND SIAM ซึ่งเป็นการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของ บริษัท ฤๅศา เลเจนด์สยาม จำกัด (“NLS”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย (โดยบริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ฤๅศา ซีเอสอาร์ จำกัด (“NCSR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้น ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ NCSR และ NCSR ถือหุ้นของ NLS ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ NLS) โดยการขายทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดินจำนวน 12 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 184 ไร่ 3 งาน 30.8 ตารางวา รวมถึงสิ่งปลูกสร้างจำนวน 123 รายการบนที่ดินดังกล่าว พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,470 ตารางเมตร (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 4.1 ของ**สิ่งที่ส่งมาด้วย**) ให้แก่ บริษัท ธนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“TPH”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นจำนวน 2,450,000,000 บาท (“**ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS**”) โดย NLS จะนำเงินที่ได้รับจากธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS ไปใช้ในการดำเนินการดังนี้
 - (ก) ชำระคืนหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ LEGEND SIAM จำนวน 1,500,000,000 บาท ตามที่บริษัทฯ และ NLS (ในฐานะลูกหนี้) ได้เข้าทำข้อกำหนดการระงับข้อพิพาท (Settlement Term Sheet) ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2569 และได้เข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาล (In-court Settlement Agreement) กับ บริษัท ซีเอ็นไอ 22 (ไทย) คอนสตรัคชั่น จำกัด (“CNI ประเทศไทย”) และบริษัท ไชน่า นิวเคลียร์ อินดัสทรี 22 คอนสตรัคชั่น จำกัด (“CNI ประเทศจีน”) (รวมเรียก CNI ประเทศไทย และ CNI ประเทศจีนว่า “CNI”) (ในฐานะเจ้าหนี้) ซึ่งมีสาระสำคัญตามข้อกำหนดการระงับข้อพิพาทดังกล่าวและได้ยื่นต่อศาลที่มีอำนาจบังคับ (“**สัญญาประนีประนอมยอมความ**”) เมื่อวันที่

¹ NCSR เป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทฯ ซึ่งเข้าขายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามนิยามที่กำหนดไว้ในมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

12 พฤษภาคม 2569 ณ ศาลจังหวัดพัทธยา และวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 ณ ศาลแพ่ง และ ยื่นต่อกรมบังคับคดีวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 3.1 และข้อ 6.1 ของ **(สิ่งที่ส่งมาด้วย)** และ

- (ข) นำเงินที่เหลือจากการชำระหนี้ตามข้อ (ก) ไปใช้ในการชำระหนี้ค้ำประกันเจ้าหนี้ ซึ่งรวมถึงการชำระค้ำประกันบริษัท และเจ้าหนี้รายอื่นซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันภายใต้สัญญากู้ยืมเงินที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสำรองเงินเป็นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสำหรับการซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 6.2 ของ**(สิ่งที่ส่งมาด้วย)**)

ทั้งนี้ รุกรกรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS เข้าขายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า **“ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”**) ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดของรายการดังกล่าวจากงบการเงินรวมที่ได้รับการสอบทานแล้วล่าสุดของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ภายใต้ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินแล้วพบว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 19.36 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น รุกรกรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีขนาดรายการ เท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 โดยบริษัทฯ จะจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (**“ตลาดหลักทรัพย์”**) พร้อมสารสนเทศตามที่ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินกำหนด

นอกจากนี้ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเข้าขายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า **“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”**) เนื่องจาก TPH เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดย TPH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 17.87 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 13 มีนาคม 2569) และรายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาดเท่ากับร้อยละ 44.99 ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมที่ได้รับการสอบทานแล้วล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรายดังกล่าวที่ต้องนับรวมขนาดรายการตาม

เกณฑ์ในระหว่าง 6 เดือนก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้² ดังนั้น ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ขนาดรายการเกินร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ บริษัทฯ จึงต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมสารสนเทศตามที่ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งดำเนินการให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ร่างสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินกับ TPH (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 3.1 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย) มีข้อตกลงและเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญสอดคล้องการดำเนินการตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่ง NLS และบริษัทฯ (ในฐานะลูกหนี้) ได้เข้าทำกับ CNI (ในฐานะเจ้าหนี้) (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 3.2 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถดำเนินการลงนามในสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินภายในเดือนมิถุนายน 2569 ซึ่งเกิดขึ้นก่อนการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS ในวันที่ 29 มิถุนายน 2569 ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน มีกำหนดวันชำระราคาซื้อขายส่วนแรกภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 วันชำระราคาซื้อขายส่วนสุดท้ายภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 และวันที่ทำการโอนเสร็จสมบูรณ์จะเกิดขึ้นภายใน 14 วัน นับแต่วันชำระราคาซื้อขายส่วนสุดท้าย โดยบริษัทฯ คาดว่าการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS จะแล้วเสร็จภายในเดือนมกราคม 2570

ทั้งนี้ หลังจากการจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS และการชำระหนี้ตามแผนดังกล่าว NLS ยังไม่มีแผนการลงทุนหรือดำเนินโครงการใหม่ที่ชัดเจน และอยู่ระหว่างการพิจารณาแนวทางการบริหารจัดการธุรกิจและภาวะผูกพันที่เหลืออยู่ของ NLS ต่อไป

นอกจากนี้ ให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบหมายให้ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือบุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทฯ ที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ NLS และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว มีอำนาจในการพิจารณาและกำหนดรายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการดำเนินการให้ NLS เข้าทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS ภายใต้ขอบเขตของธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS ซึ่งรวมไปถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การเข้าทำสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาและเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS รวมถึงการแก้ไขรายละเอียดสัญญาดังกล่าวในนามของ NLS (2) การลงนามในแบบคำขออนุญาต การขออนุญาตต่าง ๆ หนังสือบอกกล่าว ตลอดจนเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS ซึ่งรวมถึงการติดต่อ และการยื่นคำขออนุญาตหรือขออนุญาต การยื่นเอกสารอื่นใดต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในนามของ NLS และ (3) การดำเนินการ

² ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทการรับความช่วยเหลือทางการเงินจาก TPH ภายในระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยรายการดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้วเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2569 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่ต้องนำขนาดรายการดังกล่าวมารวมคำนวณกับขนาดรายการในครั้งนี้ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS เพื่อให้การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS สำเร็จลุล่วง

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS ปรากฏตามสารสนเทศของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (แก้ไขครั้งที่ 1) (สิ่งที่ส่งมาด้วย)

2. อนุมัติการแต่งตั้ง บริษัท ซิลเวอร์ไลน์นิ่ง แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ของบริษัทฯ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
3. อนุมัติการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2569 เวลา 10.00 น. โดยเป็นการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Meeting) ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีระเบียบวาระการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ LEGEND SIAM ให้กับ บริษัท ธนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

วาระที่ 2 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 (Record Date) ในวันที่ 29 พฤษภาคม 2569

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

- ลายมือชื่อ -

(นายณัฐพศิน เภงฤทธิ์อุดมลาภ)

กรรมการ และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สารสนเทศของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

เรื่อง การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (แก้ไขครั้งที่ 1)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ของ บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ LEGEND SIAM ซึ่งเป็นการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของ บริษัท ฤๅคา เลเจนด์สยาม จำกัด (“NLS”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย (โดยบริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ฤๅคา ซีเอสอาร์ จำกัด (“NCSR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย¹ที่บริษัทฯ ถือหุ้น ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ NCSR และ NCSR ถือหุ้นของ NLS ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ NLS) โดยการขายทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดินจำนวน 12 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 184 ไร่ 3 งาน 30.8 ตารางวา รวมถึงสิ่งปลูกสร้างจำนวน 123 รายการบนที่ดินดังกล่าว พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,470 ตารางเมตร ให้แก่ บริษัท ธนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“TPH”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นจำนวน 2,450,000,000 บาท (“ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS”)

ทั้งนี้ ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”) ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดของรายการดังกล่าวจากงบการเงินรวมที่ได้รับการสอบทานแล้วล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ภายใต้ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินแล้วพบว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 19.36 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีขนาดรายการ เท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 โดยบริษัทฯ จะจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) พร้อมสารสนเทศตามที่ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินกำหนด

นอกจากนี้ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก TPH เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดย TPH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 17.87 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 13 มีนาคม 2569) และรายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาดเท่ากับร้อยละ 44.99 ซึ่งมีขนาดรายการเกิน

¹ NCSR เป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามนิยามที่กำหนดไว้ในมาตรา 89/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

กว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมที่ได้รับการสอบทานแล้วล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรายดังกล่าวที่ต่อนับรวมขนาดรายการตามเกณฑ์ในระหว่าง 6 เดือนก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้² ดังนั้น ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ขนาดรายการเกินร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ บริษัทฯ จึงต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมสารสนเทศตามที่ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งดำเนินการให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ซิลเวอร์ไลน์นิ่ง แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

รายละเอียดของรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการที่เกี่ยวข้องกันของธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS สรุปได้ ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS และให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 มิถุนายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกันของธุรกรรมดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถดำเนินการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินภายในเดือนมิถุนายน 2569 ซึ่งเกิดขึ้นก่อนการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS ในวันที่ 29 มิถุนายน 2569 ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน มีกำหนดวันชำระราคาซื้อขายส่วนแรกภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 วันชำระราคาซื้อขายส่วนสุดท้ายภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 และวันที่ทำการโอนเสร็จสมบูรณ์จะเกิดขึ้นภายใน 14 วัน นับแต่วันชำระราคาซื้อขายส่วนสุดท้าย โดยบริษัทฯ คาดว่าการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS จะแล้วเสร็จภายในเดือนมกราคม 2570

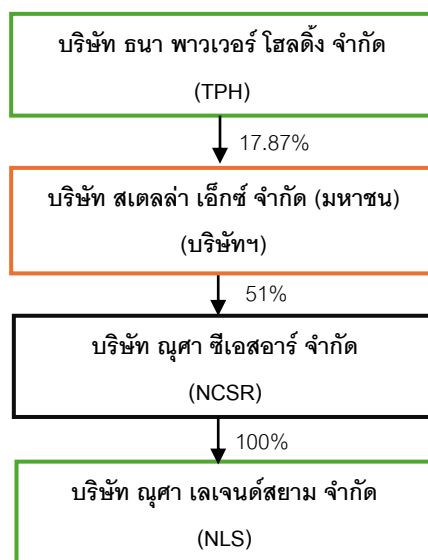
2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ผู้จะซื้อ : บริษัท ธนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“TPH”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก TPH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 17.87 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 13 มีนาคม 2569)

ผู้จะขาย : บริษัท ฤๅศา เเลเจนด์สยาม จำกัด (“NLS”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย (โดยเป็นการถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ฤๅศา ซีเอสอาร์ จำกัด (“NCSR”) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นของ NCSR ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ

² ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทการรับความช่วยเหลือทางการเงินจาก TPH ภายในระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยรายการดังกล่าวได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้วเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2569 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่ต้องนำขนาดรายการดังกล่าวมารวมคำนวณกับขนาดรายการในครั้งนี้ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

NCSR และ NCSR ถือหุ้นของ NLS ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ NLS)



3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

NLS จะดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายใต้โครงการ “LEGEND SIAM” ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 12 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 184 ไร่ 3 งาน 30.8 ตารางวา รวมถึงสิ่งปลูกสร้างจำนวน 123 รายการบนที่ดินดังกล่าว พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,470 ตารางเมตร (ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 4.1 ของสารสนเทศฉบับนี้) ให้แก่ TPH ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นจำนวน 2,450,000,000 บาท

ทั้งนี้ NLS ได้มีการเจรจาว่าสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับ TPH ซึ่งจะมีข้อตกลงที่สำคัญโดยสรุป ดังนี้

คู่สัญญา	NLS (ผู้จะขาย) และ TPH (ผู้จะซื้อ)
วันที่เข้าทำสัญญา	ภายในเดือน มิถุนายน 2569
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ที่ดินจำนวน 12 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 72904, 72905, 72906, 64547, 66416, 72678, 64546, 63294, 66075, 66079, 66080 และ 27 รวมถึงสิ่งปลูกสร้างจำนวน 123 รายการบนที่ดินดังกล่าว รวมถึงดอกผลของทรัพย์สินที่ซื้อขาย สิทธิในสามยทรัพย์ และ/หรือภารยทรัพย์ที่ติดกับที่ดิน รวมถึงสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของ NLS ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ซื้อขาย และภาระติดพันอื่น ๆ ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (ถ้ามี) (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่ซื้อขาย”) (ซึ่งมีรายละเอียดตามข้อ 4.1)
ข้อตกลงซื้อขาย และการชำระราคาซื้อขาย	ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขาย NLS ตกลงขายและ TPH ตกลงซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,450,000,000 บาท โดยแบ่งการชำระราคาออกเป็น 2 งวด ดังต่อไปนี้ 1) ชำระราคาซื้อขายส่วนแรกจำนวน 1,225,000,000 บาท (“ราคาซื้อขายส่วน

	<p>แรก) ก่อนหรือภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน ซึ่งสอดคล้องกับวันที่กำหนดให้มีการชำระหนี้งวดแรกตามสัญญาประนีประนอมยอมความ (ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญตามข้อ 3.2)</p> <p>2) ชำระราคาซื้อขายที่เหลือทั้งสิ้นจำนวน 1,225,000,000 บาท (“ราคาซื้อขายส่วนสุดท้าย”) ก่อนหรือภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ วันชำระราคาซื้อขายส่วนสุดท้ายจะต้องเกิดขึ้นภายในวันที่กำหนดให้มีการชำระหนี้งวดสุดท้ายของผู้จะขายตามสัญญาประนีประนอมยอมความ</p>
<p>วันที่ทำการโอนเสร็จสมบูรณ์</p>	<p>ภายใน 14 วัน นับแต่วันชำระราคาซื้อขายงวดสุดท้ายหรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกันในภายหลัง</p>
<p>การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>	<p>ทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งไม่สามารถโอนได้เว้นแต่จะได้ปฏิบัติตามแบบที่กฎหมายกำหนดหรือได้จดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะโอนไปยัง TPH เมื่อได้จดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่</p> <p>ทั้งนี้ NLS และ TPH ตกลงจะไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายที่ตกลงซื้อขายทั้งหมดให้แก่ TPH หรือบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใดตามที่ TPH กำหนด ภายในวันที่ทำการโอนเสร็จสมบูรณ์ หรือวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายรายการใด ๆ ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องกำหนดร่วมกันล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ</p>	<p>เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญสำหรับการชำระราคาซื้อขายส่วนแรก</p> <p>การดำเนินการในวันชำระราคาซื้อขายส่วนแรกจะมีผลเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้เสร็จสมบูรณ์</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) คำรับรองของ NLS และ TPH ถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ณ วันที่ทำสัญญาจะซื้อขาย และ ณ วันชำระราคาซื้อขายส่วนแรก 2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ NLS มีมติอนุมัติการขายทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ TPH และการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ TPH เสร็จสมบูรณ์³ 3) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้ NLS ดำเนินการขายทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ TPH การดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ TPH เสร็จสมบูรณ์ ตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ 4) NLS และบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับ บริษัท ซีเอ็นไอ 22 (ไทย) คอนสตรัคชั่น จำกัด (“CNI ประเทศไทย”) และบริษัท ไชน่า

³ ในกรณี NLS ได้มีจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทและประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินแล้ว นอกจากนี้ NCSR ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ของ NCSR เพื่ออนุมัติในหลักการเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของ NLS แล้ว โดย NLS และ NCSR ได้ดำเนินการจัดประชุมและส่งหนังสือนัดประชุมดังกล่าวตามที่กำหนดในข้อบังคับของตนโดยครบถ้วนแล้ว

	<p>นิวเคลียร์ อินดัสทรี 22 คอนสตรัคชั่น จำกัด (“CNI ประเทศไทย”) (รวมเรียก CNI ประเทศไทย และ CNI ประเทศจีนว่า “CNI”) ซึ่งมีเงื่อนไขและสาระสำคัญตามข้อกำหนดการระงับข้อพิพาท และสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวได้ถูกยื่นต่อศาลที่มีอำนาจเพื่อขอให้ศาลบันทึกและรับรองสัญญาประนีประนอมยอมความในรายงานกระบวนการพิจารณา</p> <p><u>เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญสำหรับการชำระราคาซื้อขายส่วนสุดท้าย</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) คำรับรองของ NLS และ TPH ถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ณ วันชำระราคาซื้อขายส่วนสุดท้าย 2) เงื่อนไขบังคับก่อนสำหรับการชำระราคาซื้อขายส่วนแรกยังคงครบถ้วนสมบูรณ์และไม่ถูกยกเลิกหรือเพิกถอน 3) NLS ตกลงดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้มีการปลดหรือระงับภาระจำนองและ/หรือภาระผูกพันอื่นใดที่มีอยู่เหนือที่ดินโฉนดเลขที่ 66416, 72678, 64546, 66079 และ 66080 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขายรายการอื่น ๆ ที่อยู่ภายใต้ภาระจำนอง⁴ แต่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่ซื้อขายที่ดินจำนองกับ CNI ประเทศไทย เสร็จสมบูรณ์ภายในวันชำระราคาซื้อขายส่วนสุดท้าย หรือตามระยะเวลาและลำดับการดำเนินการที่คู่สัญญาจะไปตกลงกันโดยสุจริตและสมเหตุสมผล 4) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามหน้าที่ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องก่อนการโอนเสร็จสมบูรณ์ตามสัญญาอย่างถูกต้องครบถ้วน <p><u>เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญสำหรับการโอนเสร็จสมบูรณ์</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) คำรับรองของ NLS และ TPH ถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ณ วันที่ทำการโอนเสร็จสมบูรณ์ 2) เงื่อนไขบังคับก่อนสำหรับการชำระราคาซื้อขายส่วนแรก และ เงื่อนไขบังคับก่อนสำหรับการชำระราคาซื้อขายส่วนสุดท้าย ยังคงครบถ้วนสมบูรณ์และไม่ถูกยกเลิกหรือเพิกถอน 3) NLS ตกลงดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้มีการปลดหรือระงับภาระจำนองและ/หรือภาระผูกพันอื่นใดที่มีอยู่เหนือที่ดินโฉนดเลขที่ 64547, 72904, 72905 และ 72906 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขายที่ดินจำนองกับ CNI ประเทศไทย เสร็จสมบูรณ์ 4) NLS จัดให้มีการดำเนินการที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายทุกรายการให้แก่ TPH 5) ในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายทุกรายการ นั้นและภาระผูกพันของผู้ขายตามสัญญาประนีประนอมยอมความ เป็นอันระงับไปตามเงื่อนไขของสัญญาประนีประนอมยอมความ
--	--

⁴ รายละเอียดภาระจำนองตามข้อ 4.1

	<p>เงื่อนไขทั่วไป</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่ซื้อขาย ทั้งนี้ “ผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ” หมายถึง ณ วันกำหนดชำระราคาซื้อขายในแต่ละงวด หรือวันที่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (1) การที่มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่ซื้อขายลดลงเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่ซื้อขายตามที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ หรือ (2) การถูกเวนคืน การถูกจำกัดสิทธิ หรือการเกิดเหตุอื่นใดอันมีผลทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ที่ซื้อขายเพื่อวัตถุประสงค์ทางพาณิชย์ได้ตามสมควร หรือ (3) การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยการพิจารณาว่าเกิดผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือไม่ ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายร่วมกันพิจารณาตามข้อเท็จจริงและพฤติการณ์ที่เกี่ยวข้องโดยสุจริตและสมเหตุสมผล 2) ไม่มีคำสั่งศาล คำสั่งทางปกครอง กฎหมาย หรือข้อจำกัดใด ๆ ที่มีผลห้ามหรือจำกัดการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายหรือการดำเนินธุรกรรมในสาระสำคัญตามสัญญาฉบับนี้ 3) ทรัพย์สินที่ซื้อขายปลอดจากภาระจำนองและภาระผูกพันใด ๆ ซึ่งรวมถึงภาระสิทธิเหนือพื้นดิน ภาระสิทธิเก็บกิน หรือภาระอื่นใดที่มีผลผูกพันต่อทรัพย์สินที่ซื้อขาย ณ วันที่ทำการโอนเสร็จสมบูรณ์
<p>การดำเนินการที่สำคัญในวันชำระราคาซื้อขายส่วนแรก</p>	<p>TPH ตกลงชำระราคาซื้อขายส่วนแรกจำนวน 1,225,000,000 บาท ให้แก่ NLS ภายในวันชำระเงินส่วนแรก และ NLS ตกลงนำเงินที่ได้รับจากการชำระราคาซื้อขายส่วนแรกไปใช้เพื่อการชำระหนี้ต่อเจ้าหนี้โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ชำระหนี้ต่อ CNI สำหรับหนี้ส่วนแรกภายใต้สัญญาประนีประนอมยอมความจำนวน 1,000,000,000 บาท ภายใน วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และดำเนินการตามสมควรร่วมกับ CNI ในการยื่นคำร้องขอต่อหรือระงับการยึดทรัพย์หรือการดำเนินการบังคับต่อลูกหนี้ในกระบวนการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องภายใน 7 วันนับแต่วันที่ CNI ได้รับชำระหนี้ส่วนแรก 2) ชำระหนี้ต่อบริษัท สำหรับหนี้เงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมระหว่าง NLS และบริษัท จำนวน 225,000,000 บาท ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับชำระราคาซื้อขายส่วนแรก และดำเนินการให้บริษัท นำเงินที่ได้รับชำระหนี้ดังกล่าวไปใช้เพื่อการชำระหนี้เงินกู้ต่อ TPH ภายใต้สัญญากู้ยืมระหว่าง TPH และบริษัท ⁵ จำนวน 225,000,000 บาท ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่บริษัท ได้รับชำระหนี้ดังกล่าว
<p>การดำเนินการที่</p>	<p>NLS ตกลงนำเงินที่ได้รับจากการชำระราคาซื้อขายส่วนสุดท้ายจำนวน</p>

⁵ รายละเอียดการชำระเงินกู้ปรากฏตามข้อ 6.2

<p>สำคัญในวันชำระ ราคาซื้อขายส่วน สุดท้าย</p>	<p>1,225,000,000 บาท ไปใช้เพื่อการชำระหนี้ต่อเจ้าหนี้หรือสำรองเงินตามที่กำหนด ในสัญญา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ชำระหนี้ต่อ CNI สำหรับหนี้ส่วนสุดท้ายภายใต้สัญญาประนีประนอมยอม ความ จำนวน 500,000,000 บาท และ NLS ตกลงว่า ภายหลังจากได้รับชำระ ราคาซื้อขายส่วนสุดท้ายแล้ว จะดำเนินการหรือจัดให้มีการดำเนินการตาม สมควรเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่ จำกัดเพียง ดำเนินการร่วมกับ CNI ในการยื่นคำร้องและ/หรือคำขอที่จำเป็น เพื่อขอถอนการยึดทรัพย์หรือการดำเนินการบังคับคดี และเพื่อปลดจำนวน หนี้ทรัพย์สินที่ซื้อขายที่ติดจำนวนกับ CNI ประเทศไทย ภายใน 7 วันนับแต่ วันที่ CNI ได้รับชำระหนี้งวดสุดท้าย 2) ชำระหนี้ต่อบริษัท สำหรับหนี้เงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมระหว่าง NLS และ บริษัท จำนวน 510,000,000 บาท ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับชำระราคา ซื้อขายส่วนสุดท้าย และดำเนินการให้บริษัท นำเงินที่ได้รับชำระหนี้ดังกล่าว ไปชำระหนี้เงินกู้ต่อ TPH ภายใต้สัญญากู้ยืมระหว่าง TPH และบริษัท⁶ จำนวน 510,000,000 บาท ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่บริษัท ได้รับชำระเงิน ดังกล่าว 3) ชำระหนี้ต่อบริษัท ฤศสา มั่นนี้ จำกัด (“NM”) สำหรับหนี้ค้างชำระค่าที่ดินซึ่ง เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่ซื้อขาย จำนวน 95,000,000 บาท 4) สำรองเงินจำนวนประมาณ 120,000,000 บาท สำหรับใช้เป็นค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายสำหรับการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย (รายละเอียดปรากฏใน หัวข้อค่าธรรมเนียม อากรแสดงฉบับ และภาวะภาษี) ภายใต้สัญญาจะซื้อขาย และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
---	--

⁶ รายละเอียดการชำระเงินกู้ปรากฏตามข้อ 6.2

<p>การดำเนินการที่สำคัญในวันที่ทำการโอนเสรีจสมบูรณ์</p>	<p>NLS และ TPH มีหน้าที่ร่วมกันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ TPH ในลักษณะที่ทำให้ TPH ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายโดยปราศจากภาระจำนองและ/หรือภาระติดพันอื่นใด</p>
<p>ข้อตกลงกระทำการที่สำคัญ</p>	<p>1) NLS ตกลงจะปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความในส่วนของเกี่ยวข้องกับ NLS รวมถึงการดำเนินการตามสมควรเพื่อให้การดำเนินการตามสัญญาประนีประนอมยอมความเป็นไปอย่างต่อเนื่องและสอดคล้องกับระยะเวลาที่กำหนด และจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยจงใจหรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงอันเป็นการบอกเลิกเพิกถอนสัญญาประนีประนอมยอมความ</p> <p>2) ในระหว่างวันชำระราคาซื้อขายส่วนแรกและวันชำระราคาซื้อขายส่วนสุดท้ายหากมีการปลดหรือระงับภาระจำนองและ/หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายรายการใดแล้ว NLS และ TPH อาจร่วมกันดำเนินการโดยสุจริตและสมเหตุสมผลเพื่อให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายรายการดังกล่าวให้แก่ TPH ตามระยะเวลาและลำดับการดำเนินการที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยคำนึงถึงความพร้อมของเอกสาร การดำเนินการของหน่วยงานราชการ และบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การผิดสัญญาและการสิ้นสุดสัญญา</p>	<p>หากฝ่ายใดผิดสัญญาในสาระสำคัญ และไม่แก้ไขภายในเวลาที่กำหนด อีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริง หรือบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้</p>
<p>ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และภาระภาษี</p>	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง ทั้งนี้ ในส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมถอนการยึด (ถ้ามี) การไถ่ถอนจำนองและภาระติดพันอื่น ๆ อากรแสตมป์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีเงินได้ และภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว ผู้จะขายตกลงเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว</p>

3.2 ที่มาและเหตุผลในการเข้าทำรายการ

NLS (ในฐานะผู้ว่าจ้างก่อสร้างโครงการ LEGEND SIAM) และบริษัทฯ (ในฐานะผู้ค้าประกัน) ได้รับคำสั่งศาลซึ่งชี้ขาดว่ากระทำผิดสัญญาต่อ CNI ประเทศไทย ซึ่งเป็นผู้ก่อสร้างโครงการ LEGEND SIAM ให้กับ NLS และ CNI ประเทศจีน ซึ่งเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุน โดยค้างชำระค่าก่อสร้างในปี 2559-2562 (ซึ่งเป็นช่วงที่โครงการดังกล่าวได้รับการอนุมัติและดำเนินการภายใต้การบริหารงานของคณะกรรมการและผู้บริหารชุดเดิมของบริษัทฯ ทั้งนี้ คณะกรรมการชุดปัจจุบันซึ่งได้รับการแต่งตั้งในช่วงปี 2567 และภายหลังการได้รับแต่งตั้ง คณะกรรมการและผู้บริหารชุดปัจจุบันได้ดำเนินการเจรจาและบริหารจัดการภาระหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับ CNI มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2567 ซึ่งเป็นระยะเวลาประมาณ 2 ปี ก่อนการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้) โดย CNI ประเทศไทย และ CNI ประเทศจีน

(1) ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ (ในฐานะผู้ค้าประกัน) มีทุนทรัพย์รวมจำนวนประมาณ 1,916,872,320.12 บาท และในวันที่ 3 สิงหาคม 2565 China International Economic and Trade Arbitration

Commission (“CIETAC”) ได้มีคำชี้ขาดให้ บริษัทฯ ในฐานะผู้ค้าประกันตามหนังสือคำประกันเลขที่ NUSA-CNEC001 ฉบับลงวันที่ 17 มกราคม 2560 ของ NLS ชำระหนี้ให้แก่ CNI ประเทศไทย และ CNI ประเทศจีน รวมถึงดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องรวม 1,916,872,320.12 บาท และต่อมาในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 CNI ประเทศไทย และ CNI ประเทศจีน ได้ยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งเพื่อให้มีคำสั่งบังคับตามคำชี้ขาดของ CIETAC ซึ่งเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2567 ศาลแพ่งมีคำพิพากษาให้บังคับตามคำชี้ขาดอนุญาโตตุลาการต่างประเทศ โดยให้บริษัทฯ ชำระเงินต้นของค่าก่อสร้าง ต้นทุนในการจัดหาเงินทุน ค่าใช้จ่ายในการจัดหาเงินทุนและดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี ค่าทนายความ ค่าแปลเอกสาร ค่าอนุญาโตตุลาการ และค่าฤชาธรรมเนียมศาลและค่าทนายความในชั้นบังคับ คำชี้ขาดแทนผู้ร้อง และ

- (2) ได้ยื่นฟ้อง NLS (ในฐานะผู้ว่าจ้างก่อสร้างโครงการ LEGEND SIAM) มีทุนทรัพย์รวมจำนวน ประมาณ 2,111,433,441.49 บาท และในวันที่ 21 กรกฎาคม 2566 CIETAC ได้มีคำชี้ขาดให้ NLS ชำระหนี้ให้แก่ CNI ประเทศไทย และ CNI ประเทศจีน รวมถึงดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องรวมประมาณ 2,111,433,441.49 บาท และต่อมาในวันที่ 30 ตุลาคม 2566 CNI ประเทศไทย และ CNI ประเทศจีน ได้ยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งเพื่อให้มีคำสั่งบังคับตามคำชี้ขาดของ CIETAC ซึ่งเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2567 ศาลจังหวัดพัทลุงมีคำพิพากษาให้บังคับตามคำชี้ขาดอนุญาโตตุลาการต่างประเทศ โดยให้ NLS ชำระเงินต้นของค่าก่อสร้าง ต้นทุนในการจัดหาเงินทุน ค่าใช้จ่ายในการจัดหาเงินทุนและดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี ค่าธรรมเนียมการรับคดีอนุญาโตตุลาการ ค่าทนายความ ค่าแปลเอกสาร ค่าอนุญาโตตุลาการ และค่าฤชาธรรมเนียมศาลและค่าทนายความในชั้นบังคับคำชี้ขาดแทนผู้ร้อง

อนึ่ง หนี้ตามคำพิพากษาดังกล่าวมีทรัพย์สินของ NLS ซึ่งได้แก่ ที่ดิน จำนวน 4 แปลง ประกอบด้วย ที่ดินโฉนดเลขที่ 64547, 72904, 72905 และ 72906 เป็นหลักทรัพย์จำนองซึ่งคำประกันนี้ดังกล่าว

อย่างไรก็ดี แม้ว่าคดีความดังกล่าวยังอยู่ระหว่างชั้นตอนอุทธรณ์ แต่ภายใต้คำสั่งของศาลแพ่งและศาลจังหวัดพัทลุง CNI สามารถดำเนินการบังคับจำนองที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันได้ NLS และบริษัทฯ จึงได้ร่วมกันเจรจาไกล่เกลี่ยการชำระหนี้ของ NLS เพื่อบริหารความเสี่ยงและเตรียมความพร้อมในการดำเนินการป้องกันความเสียหาย และลดผลกระทบจากการดำเนินการของ CNI จากการเจรจา NLS และบริษัทฯ ในฐานะลูกหนี้ตามคำพิพากษาจำนวนประมาณ 2,111,433,441.49 บาท ได้เข้าทำข้อกำหนดการระงับข้อพิพาท (“Settlement Term Sheet”) ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2569 ซึ่งสาระสำคัญของข้อตกลงดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปตามตารางด้านล่างนี้ อนึ่ง NLS (ในฐานะลูกหนี้) และ CNI ประเทศจีน และ CNI ประเทศไทย (ในฐานะเจ้าหนี้) ได้ไปดำเนินการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ ณ ศาลจังหวัดพัทลุง และทำบันทึกไกล่เกลี่ยต่อกรมบังคับคดี จังหวัดพัทลุง เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2569 เพื่อยุติคดี ทั้งนี้ สำหรับกรณีของบริษัทฯ (ในฐานะผู้ค้าประกัน) บริษัทฯ, CNI ประเทศจีน และ CNI ประเทศไทย ได้ร่วมกันไปดำเนินการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ ณ ศาลแพ่ง เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 และทำบันทึกไกล่เกลี่ย ต่อกรมบังคับคดี เพื่อยุติคดี (ในฐานะผู้ค้าประกัน) เมื่อวันที่

15 พฤษภาคม 2569 (รวมเรียกว่า “สัญญาประนีประนอมยอมความ”) ซึ่งสาระสำคัญของสัญญาประนีประนอมยอมความเป็นไปตามข้อกำหนดการระงับข้อพิพาท (Settlement Term Sheet) แล้ว

คู่สัญญา	NLS (ลูกหนี้ตามคำพิพากษา) และ บริษัทฯ (ผู้ค้าประกัน) (รวมเรียกว่า “ลูกหนี้”) และ CNI ประเทศจีน และ CNI ประเทศไทย (เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา) (รวมเรียกว่า “เจ้าหนี้”)
วันที่เข้าทำสัญญา	10 พฤษภาคม 2569
ข้อตกลงที่สำคัญ	<p>คู่สัญญาได้ตกลงทำข้อกำหนดการระงับข้อพิพาท (Settlement Term Sheet) เพื่อกำหนดแนวทางการชำระหนี้ของลูกหนี้เกี่ยวกับ (1) คำพิพากษาศาลจังหวัดพัทธยา คดีหมายเลขดำที่ พ 1007/2566 ระหว่าง CNI (ในฐานะผู้ร้อง) กับ NLS (ในฐานะผู้คัดค้าน) โดยศาลพิพากษาให้บังคับชำระหนี้ที่ NLS มีอยู่ต่อ CNI ตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการเศรษฐกิจและการค้าระหว่างประเทศของจีน (“คดีก่อสร้าง”) และ (2) คำพิพากษาศาลแพ่ง คดีหมายเลขดำที่ พ 5958/2565 ระหว่าง CNI (ในฐานะผู้ร้อง) กับ บริษัทฯ (ในฐานะผู้คัดค้าน) ซึ่งเป็นผู้ค้าประกันการชำระหนี้ของ NLS โดยศาลพิพากษาให้บังคับตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการเศรษฐกิจและการค้าระหว่างประเทศของจีน (“คดีค้าประกัน”) โดยมีข้อตกลงที่สำคัญ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) เมื่อมีการลงนามในข้อกำหนดการระงับข้อพิพาท (Settlement Term Sheet) ฉบับนี้ (1) คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงเข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลในคดีก่อสร้างและคดีค้าประกัน (In-court Settlement Agreement) (“สัญญาประนีประนอมยอมความ”) เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษิตามยอม (judgment by consent) (ซึ่งคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องได้ดำเนินการเข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าว ณ ศาลจังหวัดพัทธยา และทำบันทึกไกล่เกลี่ยต่อกรมบังคับคดี จังหวัดพัทธยาแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2569 และดำเนินการเข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าว ณ ศาลแพ่ง เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 และทำบันทึกไกล่เกลี่ยต่อกรมบังคับคดีเพื่อยุติคดี (ในฐานะผู้ค้าประกัน) เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 (2) คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงเข้าทำข้อตกลงประนีประนอมยอมความต่อสำนักงานบังคับคดีที่เกี่ยวข้อง และ (3) ลูกหนี้ตกลงถอนอุทธรณ์หรือฎีกาหรือคำร้องต่อศาลที่มีอำนาจ (แล้วแต่กรณี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับคดีก่อสร้างและคดีค้าประกันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลของทั้งสองคดี 2) ภายหลังการชำระหนี้ครบถ้วนตามข้อตกลงฉบับนี้ เจ้าหนี้ตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) สละสิทธิเรียกร้องทั้งหมดที่มีต่อลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกับหรือเนื่องมาจากภาระผูกพันของลูกหนี้ภายใต้คำพิพากษา โดยไม่อาจเพิกถอนได้และโดยไม่มีเงื่อนไข (2) ตกลงว่าจะไม่ริเริ่มหรือดำเนินคดีใด ๆ หรือเรียกร้องให้ลูกหนี้ชำระเงินเพิ่มเติมใด ๆ อีกในส่วนที่เกี่ยวข้องกับภาระหนี้ที่ได้

	<p>ระรับแล้ว คำพิพากษา และธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ LEGEND SIAM สำหรับข้อพิพาทใด ๆ ระหว่างเจ้าหนี้กับผู้รับเหมาช่วง โดยเจ้าหนี้จะต้องชำระเงินที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายที่ใช้บังคับ คำพิพากษาของศาลหรือข้อกำหนดของสัญญาที่เกี่ยวข้องภายใน 7 วัน โดยเจ้าหนี้จะดำเนินการถอนคำร้องที่ค้างพิจารณาทั้งหมดและตกลงสละสิทธิเรียกร้อง รวมถึงปลดปล่อยลูกหนี้โดยเพิกถอนไม่ได้ จากความรับผิดชอบและข้อเรียกร้องทั้งปวงในปัจจุบันและอนาคตอันเกี่ยวกับคดีที่ค้างพิจารณาหรือคดีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตโดยไม่มีสิทธิไต่เบี่ยงหรือเรียกร้องใด ๆ อีกต่อไป และ (3) เจ้าหนี้จะต้องดำเนินการภายใน 7 วันเพื่อถอนการบังคับคดีเหนือทรัพย์สินที่จำนอง (กล่าวคือ ที่ดินจำนวน 4 แปลง ประกอบด้วย ที่ดินโฉนดเลขที่ 64547, 72904, 72905 และ 72906) ต่อสำนักงานบังคับคดีที่มีอำนาจและให้ความร่วมมือกับลูกหนี้ หรือผู้แทนของคู่สัญญาดังกล่าว พร้อมด้วยเจ้าหนี้ในการยื่นคำขอเพิกถอนหมายยึดทรัพย์และดำเนินการปลดจำนอง ณ สำนักงานที่ดินที่มีอำนาจ ในกรณีที่เจ้าหนี้ไม่ดำเนินการหรือละเลยไม่ดำเนินการดังกล่าวข้างต้นโดยไม่มีเหตุอันสมควร เจ้าหนี้ตกลงมอบอำนาจให้ลูกหนี้มีสิทธิอ้างอิงและบังคับใช้คำพิพากษาตามยอมของศาลแทนการกระทำหรือแทนการแสดงเจตนาของเจ้าหนี้ได้</p>
<p>การชำระเงิน</p>	<p>การชำระเงินตามสัญญาประนีประนอมยอมความมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,500,000,000 บาท โดยแบ่งออกเป็น 2 งวด ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) งวดที่ 1: จำนวน 1,000,000,000 บาท โดยต้องชำระภายในหรือก่อนวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เมื่อเจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้ครบถ้วน ลูกหนี้และเจ้าหนี้จะร่วมกันดำเนินการยื่นคำร้องต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อของดการบังคับคดีหรือการยึดทรัพย์ภายในระยะเวลา 7 วันนับแต่วันที่ได้รับชำระเงิน 2) งวดที่ 2: จำนวน 500,000,000 บาท โดยต้องชำระภายในหรือก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2569 เมื่อเจ้าหนี้ได้รับชำระหนี้ครบถ้วน ลูกหนี้และเจ้าหนี้จะร่วมกันดำเนินการภายในระยะเวลา 7 วันนับแต่วันที่ได้รับชำระเงิน ได้แก่ (1) การยื่นคำร้องเพื่อเพิกถอนการยึดทรัพย์ การบังคับคดี หรือการปลดจำนอง (2) การยื่นคำร้องเพื่อถอนคดีหรือระงับข้อพิพาทในทั้งสองคดี และ (3) การดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การปลดปล่อยทั้งหมดแล้วเสร็จ
<p>คำรับรองของลูกหนี้เกี่ยวกับแหล่งที่มาของเงินทุน</p>	<p>ลูกหนี้รับประกันต่อเจ้าหนี้ว่าแหล่งเงินทุนที่ใช้ชำระหนี้ภายใต้ข้อตกลงฉบับนี้ จะมาจาก บริษัท วินด์ เอนเนอร์ยี โฮลดิ้ง จำกัด ("WEH") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของ TPH ในรูปแบบของเงินกู้หรือโดยวิธีการอื่นใดที่เหมาะสม</p>
<p>การผิดนัดและมาตรการเยียวยา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) ในกรณีที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระเงินงวดใด ๆ ให้ถือว่าหนี้คงค้างทั้งหมดตามคำพิพากษาของทั้งสองคดีเป็นหนี้ที่ถึงกำหนดชำระและต้องชำระโดยทันที และ

	<p>ให้ถือว่าลูกหนี้ตกเป็นผู้ผิดนัดโดยพลัน โดยเจ้าหนี้ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าว ทวงถาม หรือดำเนินการใด ๆ ล่วงหน้าก่อน</p> <p>ในกรณีดังกล่าว เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จากจำนวนหนี้คงค้าง ภายหลังจากงวดเงินใด ๆ ที่ลูกหนี้ได้ชำระแล้วนับแต่วันที่ผิดนัดจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นครบถ้วน และเจ้าหนี้ยังมีสิทธิดำเนินการขบวนการบังคับคดีกับลูกหนี้ต่อไปจนกว่าหนี้ตามคำพิพากษาทั้งสองคดีจะได้รับชำระครบถ้วน</p> <p>2) หากไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม เจ้าหนี้ไม่ได้รับชำระเงินตามที่กำหนดในสัญญา ประนีประนอมยอมความภายในระยะเวลาที่กำหนด ไม่ว่าจะเป็นการชำระเงินงวดใด ลูกหนี้ตกลงให้เจ้าหนี้มีสิทธิบังคับชำระหนี้ในจำนวนหนี้คงค้างทั้งหมดได้ทันที ภายหลังจากเงินงวดใด ๆ ที่ลูกหนี้ได้ชำระแล้วจากหนี้ตามคำพิพากษาของทั้งสองคดี โดยบังคับเอาที่ลูกหนี้ได้ทุกประการ</p> <p>สิทธิในการบังคับคดีดังกล่าว ให้รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง สิทธิในการบังคับจำนอง โดยดำเนินการให้มีการยึดและขายทอดตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนทรัพย์สินที่จำนอง และนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดดังกล่าวมาชำระหนี้ที่ลูกหนี้มีอยู่ต่อเจ้าหนี้หากเงินที่ได้รับจากการขายทอดตลาดไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ทั้งหมด เจ้าหนี้มีสิทธิยึดและขายทอดตลาดทรัพย์สินอื่นใดของลูกหนี้ รวมถึงอายุัดสิทธิเรียกร้อง สิทธิ หรือเงินได้ใด ๆ ของลูกหนี้จนกว่าหนี้จะได้รับชำระแก่เจ้าหนี้ครบถ้วน</p> <p>3) ในกรณีนี้ ลูกหนี้ตกลงว่าจะไม่ยกข้อเรียกร้อง ข้อโต้แย้ง หรือใช้วิธีการใด ๆ อันมีลักษณะเป็นการประวิงหรือถ่วงเวลาในกระบวนการบังคับคดีหรือการดำเนินการบังคับชำระหนี้ใด ๆ ในกรณีที่ลูกหนี้กระทำการดังกล่าว เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกค่าเสียหายที่กำหนดไว้ล่วงหน้า ในอัตราเทียบเท่าดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี จากจำนวนหนี้คงค้าง นอกจากนี้ ลูกหนี้ตกลงจะชำระหรือชดใช้ค่าเสียหาย ความสูญเสีย ต้นทุน หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งปวง รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง ค่าทนายความ ค่าใช้จ่ายในการบังคับคดี ค่าประเมินราคา ค่าแปลเอกสาร และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการที่ลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาประนีประนอมยอมความ</p>
<p>ผลการใช้บังคับในศาล</p>	<p>สัญญาประนีประนอมยอมความจะถูกยื่นต่อศาลที่มีอำนาจเพื่อขอให้ศาลรับรอง และมีคำพิพากษตามยอมให้บังคับตามสัญญาประนีประนอมยอมความ</p>
<p>กฎหมายที่ใช้บังคับและเขตอำนาจศาล</p>	<p>อยู่ภายใต้บังคับและการตีความตามกฎหมายแห่งประเทศไทย และข้อพิพาทหรือข้อขัดแย้งที่เกิดขึ้นให้ได้รับการวินิจฉัยโดยศาลไทยเป็นที่สุด</p>

3.3 ความจำเป็นในการจำหน่ายทรัพย์สินและการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ TPH ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

NLS และบริษัท ต้องพยายามดำเนินการให้ได้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ เพื่อประโยชน์ของ NLS และบริษัท ที่ได้ปรับลดมูลหนี้ ซึ่งด้วยระยะเวลาที่ค่อนข้างจำกัด (ระยะเวลาภายหลังจากจากได้ข้อยุติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ จนถึงการทำระงับข้อพิพาทในวันที่ 30 มิถุนายน 2569) NLS และบริษัท จึงต้องจัดหาเงินให้ได้ทันตามกำหนด ซึ่งด้วยฐานะและผลการดำเนินงานที่มีปัญหาการกู้ยืมเงินย่อมไม่มีโอกาสสำเร็จ NLS ทราบดี จึงพยายามที่จะขายทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้ แต่ทรัพย์สินส่วนใหญ่ก็ติดภาระค้ำประกัน การขายจึงทำได้ยากเช่นกัน ด้วยเหตุดังกล่าวข้างต้น NLS และบริษัท จึงเริ่มติดต่อเจรจาจำหน่ายทรัพย์สินในโครงการ LEGEND SIAM ให้แก่ TPH ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ซึ่งเป็นผู้มีศักยภาพที่จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าว ภายใต้ระยะเวลาที่จำกัดและเงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินในข้อ 3.1

อนึ่ง เหตุผลที่ TPH เข้าทำรายการในครั้งนี้ TPH ไม่ได้เปิดเผยต่อ NLS และบริษัท โดยผลการเจรจาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องปรากฏตามร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินดังกล่าวมาข้างต้น ทั้งนี้ เหตุที่บริษัทมิได้เข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินกับ WEH โดยตรง เนื่องจากเป็นแนวทางการบริหารจัดการภายในของ WEH ที่กำหนดให้ TPH เป็นผู้เข้าทำรายการกับ NLS ในครั้งนี้

ในการนี้ บริษัท ไม่ได้รับข้อมูลจาก WEH หรือ TPH ว่าการให้ความช่วยเหลือทางการเงินหรือการให้กู้ยืมเงินของ TPH จาก WEH เพื่อใช้ในการเข้าทำธุรกรรมซื้อทรัพย์สินในครั้งนี้ จะส่งผลกระทบต่อ การพิจารณาจ่ายเงินปันผลของ WEH แต่อย่างใด ทั้งนี้ การพิจารณาจ่ายเงินปันผลของ WEH ยังคงขึ้นอยู่กับดุลพินิจของคณะกรรมการและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WEH รวมถึงผลการดำเนินงานและปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องของ WEH ในขณะนั้นด้วย (โปรดพิจารณาความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเพิ่มเติมในข้อ 8.2)

3.4 ประเภทและขนาดรายการ

ขนาดของธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS ตามเกณฑ์การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมที่ได้รับการสอบทานแล้วล่าสุดของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ("NTA") ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	N/A
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากบริษัท มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน	N/A

เกณฑ์	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
<p>เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน</p> <p>มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากธุรกรรม x 100</p> <p>มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ</p>	19.36
<p>เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์</p> <p>ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ออกหลักทรัพย์เป็นสิ่งตอบแทน</p>	N/A

หมายเหตุ: ¹ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่จะได้รับ ซึ่งปรับปรุงโดยประมาณการจำนวนค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับการเข้าทำธุรกรรมคู่สัญญาตกลงรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

² สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

การเข้าทำรายการดังกล่าวมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 19.36 ตามเกณฑ์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีขนาดรายการ เท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50

(2) **ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

เกณฑ์	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
<p>มูลค่าตามบัญชีของบริษัทฯที่ใช้เป็นสิ่งตอบแทน x 100</p> <p>มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ</p>	44.99

รายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาดเท่ากับร้อยละ 44.99 ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมที่ได้รับการสอบทานแล้วล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรายดังกล่าวที่ต้องนับรวมขนาดรายการตามเกณฑ์ในระหว่าง 6 เดือนก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้

4. **รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป**

4.1 **รายการทรัพย์สินที่จำหน่ายไป**

NLS จะดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายใต้โครงการ “LEGEND SIAM” ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 12 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 184 ไร่ 3 งาน 30.8 ตารางวา รวมถึงสิ่งปลูกสร้างจำนวน 123 รายการบนที่ดินดังกล่าว พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 122,470 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นจำนวน 2,450,000,000 บาท ทั้งนี้ สรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จำหน่ายเป็น ดังนี้

ลำดับ	ลักษณะที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	โฉนดที่ดินเลขที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่			ภาระจำนอง ⁷
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1.	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	โฉนดที่ดินเลขที่ 72904 เลขที่ดิน 465 หน้า สำรวจ 11625	โครงการ "LEGEND SIAM" ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณ กม.ที่ 162 +900 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอ สัตหีบ จังหวัดชลบุรี	1	2	75.0	จำนองเป็นหลักประกันสำหรับหนี้ ตามสัญญาก่อสร้างในคดีพิพาทกับ CNI ในวงเงิน 1,346,163,275.87 บาท
2.	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	โฉนดที่ดินเลขที่ 72905 เลขที่ดิน 466 หน้า สำรวจ 11626	โครงการ "LEGEND SIAM" ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณ กม.ที่ 162 +900 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอ สัตหีบ จังหวัดชลบุรี	20	0	73.0	จำนองเป็นหลักประกันสำหรับหนี้ ตามสัญญาก่อสร้างในคดีพิพาทกับ CNI ในวงเงิน 1,346,163,275.87 บาท
3.	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	โฉนดที่ดินเลขที่ 72906 เลขที่ดิน 467 หน้า สำรวจ 11627	โครงการ "LEGEND SIAM" ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณ กม.ที่ 162 +900 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอ สัตหีบ จังหวัดชลบุรี	15	1	24.0	จำนองเป็นหลักประกันสำหรับหนี้ ตามสัญญาก่อสร้างในคดีพิพาทกับ CNI ในวงเงิน 1,346,163,275.87 บาท

⁷ ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขาย มีเงื่อนไขบังคับก่อนซึ่งกำหนดให้ NLS ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้มีการปลดหรือระงับภาระจำนองและ/หรือภาระผูกพันอื่นใดที่มีอยู่เหนือที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่ซื้อขายทุกรายการภายในวันที่ทำการโอนเสร็จสมบูรณ์ (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 3.1)

ลำดับ	ลักษณะที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	โฉนดที่ดินเลขที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่			ภาระจำนอง ⁷
				ไร่	งาน	ตารางวา	
4.	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	โฉนดที่ดินเลขที่ 64547 เลขที่ดิน 34 หน้า สำรวจ 847	โครงการ "LEGEND SIAM" ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณ กม.ที่ 162 +900 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอ สัตหีบ จังหวัดชลบุรี	81	1	72.0	จำนองเป็นหลักประกันสำหรับหนี้ ตามสัญญาก่อสร้างในคดีพิพาทกับ CNI ในวงเงิน 1,346,163,275.87 บาท
5.	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	โฉนดที่ดินเลขที่ 66416 เลขที่ดิน 372 หน้า สำรวจ 10857	โครงการ "LEGEND SIAM" ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณ กม.ที่ 162 +900 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอ สัตหีบ จังหวัดชลบุรี	8	1	64.1	จำนองเป็นหลักประกันสำหรับหุ้นกู้ ของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2568 ชุดที่ 2 ในวงเงิน 69,200,000 บาท
6.	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	โฉนดที่ดินเลขที่ 72678 เลขที่ดิน 464 หน้า สำรวจ 11619	โครงการ "LEGEND SIAM" ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณ กม.ที่ 162 +900 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอ สัตหีบ จังหวัดชลบุรี	0	0	92.3	จำนองเป็นหลักประกันสำหรับหนี้ เงินกู้ยืมกับเจ้าหนี้ที่เป็นบุคคล ธรรมดาซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
7.	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	โฉนดที่ดินเลขที่ 64546 เลขที่ดิน 30 หน้า สำรวจ 343	โครงการ "LEGEND SIAM" ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณ กม.ที่ 162 +900 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอ สัตหีบ จังหวัดชลบุรี	0	1	72.0	ไม่มี

ลำดับ	ลักษณะที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	โฉนดที่ดินเลขที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่			ภาระจำนอง ⁷
				ไร่	งาน	ตารางวา	
8.	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	โฉนดที่ดินเลขที่ 63294 เลขที่ดิน 226 หน้า สำรวจ 10363	โครงการ "LEGEND SIAM" ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณ กม.ที่ 162 +900 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอ สัตหีบ จังหวัดชลบุรี	16	2	90.4	ไม่มี
9.	ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 66075 เลขที่ดิน 260 หน้า สำรวจ 10738	โครงการ "LEGEND SIAM" ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณ กม.ที่ 162 +900 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอ สัตหีบ จังหวัดชลบุรี	10	2	63.0	ไม่มี
10.	ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 66079 เลขที่ดิน 261 หน้า สำรวจ 10739	โครงการ "LEGEND SIAM" ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณ กม.ที่ 162 +900 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอ สัตหีบ จังหวัดชลบุรี	7	3	58.0	ไม่มี
11.	ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 66080 เลขที่ดิน 262 หน้า สำรวจ 10740	โครงการ "LEGEND SIAM" ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณ กม.ที่ 162 +900 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอ สัตหีบ จังหวัดชลบุรี	9	1	13.0	จำนองเป็นหลักประกันสำหรับหนี้ เงินกู้ยืมกับเจ้าหนี้ที่เป็นบุคคล ธรรมดาซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	ลักษณะที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	โฉนดที่ดินเลขที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่			ภาระจำนอง ⁷
				ไร่	งาน	ตารางวา	
12.	ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 27 เลขที่ดิน 37 หน้า สำรวจ 21	โครงการ "LEGEND SIAM" ที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณ กม.ที่ 162 +900 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอ สัตหีบ จังหวัดชลบุรี	12	2	34.0	ไม่มี

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระราคา

5.1 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนมาจากการเจรจาและตกลงร่วมกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) จำนวน 2 ราย ดังนี้

ผู้ประเมินราคาอิสระ	ราคาประเมิน ^๘ (บาท)	เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินราคา
1. บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด	2,470,340,000	ที่ดิน – วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และสิ่งปลูกสร้าง - วิธีคิดจาก ต้นทุน
2. บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด	2,427,452,000	ที่ดิน – วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และสิ่งปลูกสร้าง - วิธีคิดจาก ต้นทุน
ราคาเฉลี่ย	2,448,896,000	

ทั้งนี้ ก่อนการเจรจาตกลงดังกล่าว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายหน้าซื้อขายที่ดินหลายรายดำเนินการเสนอขายทรัพย์สินให้แก่บุคคลภายนอกในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ (ซึ่งอ้างอิงและปรับปรุงจากราคาประเมินและสภาพตลาดในขณะนั้นซึ่งมีราคาประมาณ 2,500.00 ล้านบาท) ตั้งแต่ในช่วงเดือนตุลาคม 2568 แต่อย่างไรก็ดี จนถึงปัจจุบัน ปรากฏว่าไม่มีบุคคลภายนอก รายใดแสดงความประสงค์จะเข้าซื้อในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่จะซื้อขายดังกล่าว

ลำดับ	รายการ	มูลค่าทาง บัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง โดยกรมธน ารักษ์ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง โดยผู้ประเมิน (ล้านบาท)	ราคาทุนของ ทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ราคาที่จะ ซื้อขาย (ล้านบาท)
1.	โฉนดที่ดินเลขที่ 72904	17.55	2.36	17.55 – 18.23	6.30	17.90
2.	โฉนดที่ดินเลขที่ 72905	209.90	84.77	209.90 - 217.97	75.32	214.00
3.	โฉนดที่ดินเลขที่ 72906	159.22	26.95	159.22 - 165.35	57.14	162.40

^๘ ราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ Legend Siam จัดทำโดย บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด ฉบับลงวันที่ 12 มีนาคม 2569 และบริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 11 มีนาคม 2569

ลำดับ	รายการ	มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ล้านบาท)	ราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยกรมธนารักษ์ (ล้านบาท)	ราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ประเมิน (ล้านบาท)	ราคาทุนของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ราคาที่จะซื้อขาย (ล้านบาท)
4.	โฉนดที่ดินเลขที่ 64547	800.70	92.83	800.70 - 831.49	303.91	816.50
5.	โฉนดที่ดินเลขที่ 66416	87.47	38.69	87.47 - 90.83	41.91	89.20
6.	โฉนดที่ดินเลขที่ 72678	2.40	0.35	2.40 - 2.49	1.15	2.40
7.	โฉนดที่ดินเลขที่ 64546	4.47	0.65	4.47 - 4.64	2.22	4.60
8.	โฉนดที่ดินเลขที่ 63294	173.95	86.98	173.95 - 180.64	83.34	177.40
9.	โฉนดที่ดินเลขที่ 66075	110.84	15.99	110.84 - 115.10	55.05	113.00
10.	โฉนดที่ดินเลขที่ 66079	95.00 (รวม 3 แปลง)	16.58	82.11 - 85.27	95.00 (รวม 3 แปลง)	83.70
11.	โฉนดที่ดินเลขที่ 66080		19.49	31.14 - 33.08		32.10
12.	โฉนดที่ดินเลขที่ 27		52.86	130.88 - 135.92		133.50
13.	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	589.34	269.76	589.34 - 616.83	589.34	603.30
รวม		2,250.84	708.23	2,427.45 - 2,470.34	1,310.68	2,450.00

ดังนั้น ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS จะมีราคาที่จะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 2,450,000,000 บาท (โดยยังไม่รวมค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับการเข้าทำธุรกรรมที่คู่สัญญาตกลงรับผิดชอบฝ่ายละกึ่งหนึ่ง)

5.2 เงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระราคา

ร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระราคาซื้อขาย ดังนี้

1) เงื่อนไขการชำระราคา

TPH ตกลงชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายเป็นมูลค่ารวม 2,450,000,000 บาท โดยแบ่งการชำระราคาซื้อขายออกเป็น 2 งวด ดังต่อไปนี้

- (ก) ชำระราคาซื้อขายส่วนแรกจำนวน 1,225,000,000 บาท ก่อนหรือภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 หรือวันอื่นใดที่ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน ซึ่งสอดคล้องกับวันที่กำหนดให้มีการชำระหนี้งวดแรกตามสัญญาประนีประนอมยอมความ
- (ข) ชำระราคาซื้อขายส่วนสุดท้ายจำนวน 1,225,000,000 บาท ก่อนหรือภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ วันชำระราคาซื้อขายส่วนสุดท้ายจะต้องเกิดขึ้นภายในวันที่กำหนดให้มีการชำระหนี้งวดสุดท้ายของผู้จะขายตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

2) ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และภาระภาษี

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง ทั้งนี้ ในส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมถอนการยึด (ถ้ามี) การไถ่ถอนจำนองและภาระติดพันอื่น ๆ อากรแสตมป์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีเงินได้ และภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว ผู้จะขายตกลงเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียว

6. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

รายการดังกล่าวจะทำให้ NLS ได้รับเงินสดจากการขายทรัพย์สินจำนวนประมาณ 2,450,000,000 บาท โดย NLS มีแผนการใช้เงินซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการชำระราคาซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญตามข้อ 3.1) ดังนี้

6.1 การชำระหนี้ค้ำก่อสร้างกับ CNI

NLS มีแผนจะนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินไปใช้ในการชำระคืนหนี้ค้ำก่อสร้างตามคดีความหรือข้อพิพาทดังกล่าว จำนวน 1,500,000,000 บาท ตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่ได้เข้าทำกับ CNI (ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญตามข้อ 3.2) โดยแบ่งการชำระเป็น 2 งวดตามสัญญาประนีประนอมยอมความ กล่าวคือ (1) งวดแรกจำนวน 1,000,000,000 บาท ซึ่งจะชำระจากเงินที่ได้รับจากราคาซื้อขายส่วนแรก และ (2) งวดสุดท้ายจำนวน 500,000,000 บาท ซึ่งจะชำระจากเงินที่ได้รับจากราคาซื้อขายส่วนสุดท้าย

ในการนี้ NLS จะดำเนินการชำระหนี้ส่วนแรกภายหลังจากได้รับชำระราคาซื้อขายส่วนแรก ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และดำเนินการตามสมควรร่วมกับ CNI ในการยื่นคำร้องขอ

หรือระงับการยึดทรัพย์หรือการดำเนินการบังคับต่อ NLS และบริษัทฯ ในกระบวนการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องภายใน 7 วันนับแต่วันที่ CNI ได้รับชำระหนี้ส่วนแรก

ทั้งนี้ ภายหลังจากได้รับชำระราคาซื้อขายส่วนสุดท้าย NLS จะดำเนินการชำระหนี้ส่วนสุดท้ายดังกล่าวต่อ CNI และจะดำเนินการหรือจัดให้มีการดำเนินการตามสมควรเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง ดำเนินการร่วมกับ CNI ในการยื่นคำร้องและ/หรือคำขอที่จำเป็นเพื่อขอลอนการยึดทรัพย์หรือการดำเนินการบังคับคดี และเพื่อปลดจำนองเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายที่ติดจำนองกับ CNI ประเทศไทย ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ CNI ได้รับชำระหนี้งวดสุดท้าย

6.2 การชำระหนี้คืนแก่บริษัทฯ และ NM⁹

เงินที่เหลือจากการชำระหนี้ตามข้อ 6.1 ดังกล่าว NLS จะนำไปใช้ในการชำระหนี้คืนแก่เจ้าหนี้หรือสำรองเป็นค่าใช้จ่าย ดังนี้

- (1) ชำระคืนหนี้¹⁰ แก่บริษัทฯ สำหรับหนี้เงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืม จำนวน 735,000,000 บาท (โดยเป็นการชำระหนี้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่ 1 เมษายน 2564 ระหว่าง NLS (ผู้กู้) และบริษัทฯ (ผู้ให้กู้) (วงเงินกู้รวม 1,500,000,000 บาท) และบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับชำระหนี้คืนจาก NLS จำนวนดังกล่าวไปใช้ในการชำระคืนหนี้แก่ TPH ตามเงื่อนไขที่ตกลงกันในสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินตามที่ปรากฏในข้อ 3.2 (โดยเป็นการชำระหนี้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569 ระหว่าง บริษัทฯ (ผู้กู้) และ TPH (ผู้ให้กู้) (วงเงินรวม 2,600,000,000 บาท) ซึ่งครบกำหนดชำระเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2571) ซึ่งการชำระหนี้ดังกล่าวจะช่วยลดภาระหนี้คงค้างภายใต้สัญญากู้ยืมเงินระหว่างบริษัทฯ และ TPH รวมถึงภาระดอกเบี้ยตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว (ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว มีภาระดอกเบี้ยในอัตราเฉลี่ยประมาณร้อยละ 8.75 ต่อปี)

ทั้งนี้ การชำระหนี้จำนวนดังกล่าวเป็นเพียงการชำระคืนหนี้บางส่วนภายใต้สัญญากู้ยืมเงินระหว่างบริษัทฯ และ TPH โดยยังคงมีหนี้คงค้างที่บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระคืนแก่ TPH นอกจากนี้ ภายหลังจากชำระหนี้คืนแก่ TPH ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน บริษัทฯ ยังคงมีวงเงินกู้ยืมกับ TPH จะเพิ่มขึ้น โดยวงเงินกู้ยืมส่วนที่ได้รับชำระคืนจะกลับมาเป็นวงเงินที่บริษัทฯ สามารถเบิกใช้ได้อีกภายใต้เงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว (ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2569 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมจาก TPH รวมประมาณ 342.00 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทฯ มีแผนจะใช้วงเงินดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการชำระหนี้และปลดภาระจำนองของทรัพย์สินที่ซื้อขายบางส่วน ซึ่งการปลดภาระจำนองดังกล่าวเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินตามที่ปรากฏในข้อ 3.2

- (2) ชำระคืนแก่ NM จำนวน 95,000,000 บาท โดยหนี้ดังกล่าวจะได้รับชำระจากเงินที่ได้รับจากราคา

⁹ เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100

¹⁰ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 NLS มียอดหนี้คงค้างกับบริษัทฯ จำนวน 1,193,000,000 บาท และมีดอกเบี้ยค้างรับของบริษัทฯ จำนวน 689,060,000 บาท ซึ่งได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าหนี้ดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

ซื้อขายส่วนสุดท้ายตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน

- (3) สำรองเงินจำนวนประมาณ 120,000,000 บาท สำหรับใช้เป็นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสำหรับการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขาย ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดย NLS อาจพิจารณาใช้เงินสำรองที่เหลือเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน และ/หรือชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้รายอื่นตามความจำเป็นและความเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนจะนำเงินที่ได้รับชำระหนี้คืนจาก NLS ใช้ในการชำระหนี้คืน TPH ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยหากมีส่วนเหลือจะนำไปเป็นเงินทุนหมุนเวียน และ/หรือชำระหนี้ต่อเจ้าหนี้รายอื่นตามลำดับ เพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ทำให้ฐานะการเงินของบริษัทฯ ดีขึ้นจากการลดภาระหนี้ มีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนลดลง ทั้งนี้ ในการชำระหนี้คืนบริษัทฯ และ NM ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ของ NLS จะดำเนินการด้วยความระมัดระวังเพื่อไม่ส่งผลให้เจ้าหนี้รายใดของบริษัทฯ และ NM ได้เปรียบหรือเสียเปรียบอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ ภายหลังจากการจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS และการชำระหนี้ตามแผนดังกล่าว NLS ยังไม่มีแผนการลงทุนหรือดำเนินโครงการใหม่ที่ชัดเจน และอยู่ระหว่างการพิจารณาแนวทางการบริหารจัดการธุรกิจและภาระผูกพันที่เหลืออยู่ของ NLS ต่อไป

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS ในครั้งนี้ คาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ดังนี้

- 1) การเจรจาจัดทำสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่าง NLS บริษัทฯ และ CNI ส่งผลให้ NLS สามารถปรับลดภาระหนี้ลงได้อย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ สามารถลดภาระหนี้ในฐานะผู้ค้ำประกันในหนี้ดังกล่าวร่วมด้วย ซึ่งหนี้ทั้งสองรายการเป็นหนี้ตามคำพิพากษาซึ่งอยู่ในกระบวนการบังคับคดีโดย CNI และภายหลังการชำระหนี้ตามข้อตกลงดังกล่าว NLS จะยังคงมีเงินสดคงเหลือเพียงพอเพื่อนำไปชำระหนี้ให้แก่บริษัทฯ และ NM ต่อไปตามแผนการชำระหนี้ซึ่งเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญตามข้อ 3.1) โดยโครงสร้างของธุรกรรมดังกล่าวกำหนดให้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินถูกนำไปใช้เพื่อการชำระหนี้ตามลำดับและจำนวนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ซึ่งช่วยให้การดำเนินการตามสัญญาประนีประนอมยอมความมีความแน่นอนมากยิ่งขึ้น ดังนั้น การดำเนินธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สิน จึงเป็นกลไกสำคัญที่จะทำให้ NLS สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาประนีประนอมยอมความได้ ทั้งนี้ เนื่องจากข้อจำกัดด้านฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และสภาพคล่องในปัจจุบันของ NLS (โดย NLS มียอดขาดทุนสะสม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 4,041 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 3 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 4,249 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนสภาพคล่องเพียง 0.001 เท่า) ทำให้การระดมทุนด้วยวิธีอื่นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างจำกัด นอกจากนี้ ในทางกลับกัน หาก CNI ใช้สิทธิบังคับคดีตามคำชี้ขาดของ CIETAC และคำพิพากษาของศาลในการอนุวัติให้บังคับคดีตามคำตัดสินชี้ขาดของ CNI อาจก่อให้เกิดความไม่แน่นอนเกี่ยวกับจำนวนเงินที่จะได้รับการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไว้เป็น

หลักประกัน โดยเฉพาะในกรณีที่ว่าราคาขายทอดตลาดต่ำกว่าที่คาดการณ์ นอกจากนี้ NLS จะไม่ได้รับประโยชน์จากการปรับลดภาระหนี้แล้ว บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการรับภาระในฐานะลูกหนี้ค้ำประกันตามคำตัดสินของ CIETAC และคำตัดสินตามคำพิพากษาของศาลที่อนุมัติให้บังคับคดีตามคำตัดสินชี้ขาดของ CNI สัญญาค้ำประกันที่มีต่อ CNI ต่อไป

- 2) บริษัทฯ และ NM จะได้รับชำระหนี้จาก NLS เป็นจำนวนประมาณ 830,000,000 บาท จากการที่ NLS ได้รับชำระจากราคาซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ซึ่งบริษัทฯ และ NM จะสามารถนำเงินดังกล่าวไปชำระหนี้เงินต้นแก่เจ้าหนี้ รวมถึงการชำระหนี้คืนแก่ TPH และ/หรือเจ้าหนี้รายอื่นตามลำดับ เป็นการลดภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ และ NM ทำให้ฐานะการเงินของบริษัทฯ ดีขึ้นจากการลดภาระหนี้ที่มีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนลดลง
- 3) บริษัทฯ จะสิ้นสุดภาระในการค้ำประกันหนี้ระหว่าง NLS และ CNI ภายหลังจากการชำระหนี้ครบถ้วน และการเพิกถอนการบังคับคดีตามสัญญาประนีประนอมยอมความ
- 4) การที่ NLS ขายทรัพย์สินให้กับ TPH เนื่องด้วยเหตุผลตามที่ระบุในข้อ 3.3 จะก่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับความสำเร็จของธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินภายในเวลาที่จำกัด รวมถึงโครงสร้างการชำระเงินที่กำหนดให้มีการชำระราคาซื้อขายเป็นงวดและเชื่อมโยงกับการดำเนินการทางกฎหมายภายใต้สัญญาประนีประนอมยอมความ ช่วยลดความไม่แน่นอนของการดำเนินธุรกรรมและเพิ่มโอกาสในการดำเนินการให้สำเร็จตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการกลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ของปี 2569 (ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการกลับรายการดังกล่าวเป็นจำนวนประมาณ 225.00 ล้านบาท ในงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และจำนวนประมาณ 510.00 ล้านบาท ในงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 4 ปี 2569)
- 5) ความเสี่ยงจากการถูกบังคับคดีตามคำชี้ขาดของ CIETAC ของ NLS จะลดลง ภายหลังจาก CNI ยอมเข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งจะทำให้ความเสี่ยงของบริษัทฯ ที่จะถูก CNI ใช้สิทธิเรียกร้องให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ค้ำประกันชำระหนี้แทนลดลงเป็นลำดับ โดยภายหลังจากการชำระหนี้งวดแรกให้แก่ CNI คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการยื่นของดหรือระงับการยึดทรัพย์หรือการดำเนินการบังคับต่อ NLS และบริษัทฯ ในกระบวนการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องภายใน 7 วันนับแต่วันที่ CNI ได้รับชำระหนี้ส่วนแรก ซึ่งส่งผลให้ความเสี่ยงจากการบังคับคดีลดลงในระดับหนึ่ง อนึ่ง NLS (ในฐานะลูกหนี้) และ CNI ประเทศจีน และ CNI ประเทศไทย (ในฐานะเจ้าหนี้) ได้ไปดำเนินการทำสัญญาประนีประนอมยอมความ ณ ศาลจังหวัดพัทธยา และทำบันทึกไกล่เกลี่ยต่อกรมบังคับคดี จังหวัดพัทธยา เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2569 เพื่อยุติคดี ทั้งนี้ สำหรับกรณีของบริษัทฯ (ในฐานะผู้ค้ำประกัน) บริษัทฯ, CNI ประเทศจีน และ CNI ประเทศไทย ได้ร่วมกันไปดำเนินการเข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าว ณ ศาลแพ่ง เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 และทำบันทึกไกล่เกลี่ยต่อกรมบังคับคดีเพื่อยุติคดี (ในฐานะผู้ค้ำประกัน) เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 นอกจากนี้ ภายหลังจากการชำระเงินงวดสุดท้าย คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการยื่นคำร้องและ/หรือคำขอที่จำเป็นเพื่อขอถอนการยึดทรัพย์หรือการดำเนินการบังคับคดี และเพื่อปลดจำนวน

เหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายที่ติดจำนองกับ CNI ประเทศไทย ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ CNI ได้รับชำระหนี้งวดสุดท้าย ซึ่งส่งผลให้ความเสี่ยงจากการบังคับคดีลดลงอย่างมีนัยสำคัญหรือสิ้นสุดลง

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

8.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการและราคาซื้อขาย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันภายใต้ธุรกรรมในครั้งนี้ ได้แก่ นายณัฐพศิน เขกขันธ์อุดมลาภ ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการใน TPH ทั้งนี้ เพื่อเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กรรมการของบริษัทฯ รายอื่นที่ดำรงตำแหน่งกรรมการใน WEH ซึ่งได้แก่ นายประเดช กิตติอิสรานนท์ นายณพนพล มลิินทางกูร ดร.ชาติชาย พยุหนาวีชัย และนายภูวศิษฐ์ เขกขันธ์อุดมลาภ ขอไม่ออกเสียงลงคะแนน) มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS ซึ่งเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า

- 1) ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นตามที่ระบุในข้อ 7 ข้างต้น
- 2) ราคาที่จะซื้อขาย (2,450.00 ล้านบาท) เป็นราคาใกล้เคียงและอยู่ในระดับที่เทียบเท่ามูลค่าทางบัญชี (2,250.84 ล้านบาท) และราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (ประมาณ 2,427.45 – 2,470.34 ล้านบาท) แต่สูงกว่าราคาทุน (1,310.68 ล้านบาท) และราคาประเมินของกรมธนารักษ์ (708.23 ล้านบาท) อีกทั้งข้อจำกัดด้านเวลา การชำระเงิน และการส่งมอบทรัพย์สินบริษัทฯ ราคาซื้อขายดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผล ทั้งนี้ ก่อนการเจรจาตกลงดังกล่าว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายหน้าซื้อขายที่ดินหลายราย ดำเนินการเสนอขายทรัพย์สินให้แก่บุคคลภายนอกในราคาที่ใกล้เคียงกับราคาที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ (ซึ่งอ้างอิงและปรับปรุงจากราคาประเมินและสภาพตลาดในขณะนั้นซึ่งมีราคาประมาณ 2,500.00 ล้านบาท) ตั้งแต่ในช่วงเดือนตุลาคม 2568 แต่อย่างไรก็ดี จนถึงปัจจุบัน ปรากฏว่าไม่มีบุคคลภายนอกรายใดแสดงความประสงค์จะเข้าซื้อในราคาที่ต่ำกว่าราคาที่จะซื้อขายดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าราคาซื้อขายที่ตกลงกันเป็นราคาที่เหมาะสมตามสภาพตลาด
- 3) เงื่อนไขภายใต้สัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินมีเงื่อนไขเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างของธุรกรรม และสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งไม่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและข้อกำหนดทั่วไปสำหรับธุรกรรมซื้อขายทรัพย์สินทั่วไป โดยเฉพาะการกำหนดให้ผู้จะซื้อจะมีภาระหน้าที่ในการชำระราคาซื้อขายบางส่วนก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการกำหนดให้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินต้องนำไปใช้เพื่อการชำระหนี้ตามลำดับและจำนวนที่กำหนดไว้ล่วงหน้า ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สามารถดำเนินการปลดภาระจำนอง ระบุหรือยุติการบังคับคดี และทำให้การโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความจำเป็น เหมาะสม และสอดคล้องกับข้อจำกัดของธุรกรรม และไม่ก่อให้เกิดความ

เสียเปรียบอย่างมีนัยสำคัญแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

8.2 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความพอเพียงของเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ภายหลังจากเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะมีเงินทุนหมุนเวียนมากขึ้น จากการได้รับชำระคืนเงินกู้จาก NLS ตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และสามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้และภาระหนี้สินที่มีอยู่

แม้ว่าการทำธุรกรรมในครั้งนี้อาจทำให้สภาพคล่องของ WEH ลดลง แต่จะกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันของ WEH หรือไม่นั้น บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลจาก WEH แต่อย่างใด ทั้งนี้ การพิจารณาจ่ายเงินปันผลของ WEH ยังคงขึ้นอยู่กับดุลพินิจของคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WEH รวมถึงผลการดำเนินงานและปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องของ WEH ในขณะนั้นด้วย

อนึ่ง แม้ว่าการทำธุรกรรมในครั้งนี้จะส่งผลกระทบต่อเงินปันผลที่บริษัทฯ เคยคาดหมายว่าจะได้รับจากการลงทุนใน WEH แต่ในภาพรวมของบริษัทฯ จะสามารถปลดภาระหนี้ค้ำประกันตามคำพิพากษาที่มีต่อ CNI ได้ทั้งหมดและมีเงินทุนหมุนเวียนมากขึ้น และมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้นมากกว่าการรอรับเงินปันผลจาก WEH เนื่องจาก บริษัทฯ และ NM จะได้รับกระแสเงินสดจากการชำระหนี้คืนจาก NLS เป็นจำนวน 830,000,000 บาท ซึ่งเป็นกระแสเงินสดที่มีปริมาณมากกว่าเงินปันผลที่คาดว่าจะได้รับและการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้อาจส่งผลกระทบต่อเงินปันผลรับเพียงชั่วคราวเท่านั้น และการที่บริษัทฯ เอาเงินไปชำระคืนหนี้ TPH ก่อน แม้ไม่ใช่หนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยสูงสุด แต่ก็จะทำให้บริษัทฯ ยังมีวงเงินกู้ยืมกับ TPH ที่ยังสามารถใช้ได้หากมีความจำเป็น แต่หากไปชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้อื่น บริษัทฯ จะไม่มีวงเงินให้ใช้หากมีความจำเป็น (ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวนประมาณ 2,258 ล้านบาท บริษัทฯ มีแผนในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระหนี้ดังกล่าว โดยการออกหุ้นกู้ใหม่ระหว่างงวดเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ ทำการเจรจา Roll-over เงินกู้ยืมจากผู้ให้กู้ หรือชำระคืนโดยใช้เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ หรือพิจารณาเบิกเงินกู้ยืมจาก TPH ภายในวงเงินกู้ยืมคงเหลือ เพื่อนำมาชำระคืนหนี้ที่จะครบกำหนดชำระซึ่งขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสถานการณ์ในขณะนั้น) ดังนั้น บริษัทฯ เห็นว่าประโยชน์ของธุรกรรมในครั้งนี้อาจและแผนการบริหารสภาพคล่องดังกล่าวเป็นการดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

8.3 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับทางเลือกการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการกับ TPH ซึ่งเป็นผู้ซื้อในครั้งนี้เป็นทางเลือกที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

(1) สภาพตลาดซื้อขายทรัพย์สินไม่เอื้อต่อการหาผู้ซื้อที่เป็นบุคคลภายนอก

ด้วยข้อจำกัดตามข้อ 3.3 ทำให้ไม่เอื้อต่อการที่ NLS หรือบริษัทฯ จะหาผู้ซื้อที่เป็นบุคคลภายนอก

ดังนั้น TPH จึงมีส่วนอย่างมากที่ทำให้ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินสำเร็จ

ทั้งนี้ ก่อนการเจรจาตกลงดังกล่าว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายหน้าซื้อขายที่ดินหลายราย ดำเนินการเสนอขายทรัพย์สินให้แก่บุคคลภายนอกในราคาที่ใกล้เคียงกับราคาที่จะเข้าทำรายการ ในครั้งนี้ (ซึ่งอ้างอิงและปรับปรุงจากราคาประเมินและสภาพตลาดในขณะนั้นซึ่งมีราคาประมาณ 2,500.00 ล้านบาท) ตั้งแต่ในช่วงเดือนตุลาคม 2568 แต่อย่างไรก็ดี จนถึงปัจจุบันปรากฏว่าไม่มีบุคคลภายนอกรายใดแสดงความประสงค์จะเข้าซื้อในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่จะซื้อขายดังกล่าว

(2) เจื่อนไขตามสัญญาจะซื้อจะขายในครั้งนี้อย่างไรที่ไม่กำหนดเงื่อนไขที่ตีกว่าที่เคยจัดทำกับบุคคลภายนอก

คณะกรรมการบริษัทได้ตรวจสอบแล้วว่า สาระสำคัญ เงื่อนไข และขั้นตอนต่าง ๆ ในสัญญาจะซื้อจะขายในรายการนี้ มีเนื้อหาบางส่วนที่มีความแตกต่างจากเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายที่บริษัทฯ เคยจัดทำกับผู้ซื้อที่เป็นบุคคลภายนอกในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม สัญญาจะซื้อจะขายในครั้งนี้มีเงื่อนไขเฉพาะบางประการที่กำหนดเพื่อให้กับสัญญาประนีประนอมยอมความและโครงสร้างของธุรกรรมสำเร็จ เช่น การกำหนดให้มีการชำระราคาซื้อขายบางส่วนก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และการกำหนดให้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินต้องนำไปใช้เพื่อการชำระหนี้ตามลำดับและจำนวนที่กำหนดไว้ล่วงหน้า ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความจำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาประนีประนอมยอมความ การปลดภาระหนี้ค้ำประกัน การปลดภาระจำนอง การระงับหรือยุติการบังคับคดี และการทำให้การโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินสามารถดำเนินการได้จริงในทางปฏิบัติ และไม่ก่อให้เกิดความเสียหายเปรียบอย่างมีนัยสำคัญแก่บริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการเจรจากับบุคคลภายนอกได้ด้วยเงื่อนไขและภายใต้ข้อจำกัดเวลา

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น และไม่ด้อยไปกว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการบริษัท