

CS-02/2026/009

วันที่ 2 กรกฎาคม 2569

เรื่อง การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินของบริษัทย่อยให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เรื่อง การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินของบริษัทย่อย

บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนแจ้งให้ทราบว่า ในวันที่ 2 กรกฎาคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2569 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของบริษัท ลากูน่า ภูเก็ต คลับ จำกัด (“LPC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลากูน่า บีช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีเนื้อที่รวมประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 75 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณโครงการลากูน่า ภูเก็ต (Laguna Phuket) ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ให้แก่บริษัท เอส43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“S43”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท เอส เรสซิเดนเชียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย โดยกำหนดราคาซื้อขาย 120,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 165,000,000 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบห้าล้านบาทถ้วน) (“ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินของ LPC”)

ทั้งนี้ ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินของ LPC ดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2568 (“ประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.49 ตามเกณฑ์มูลค่าความสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมที่ได้รับการสอบทานฉบับล่าสุดของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และบริษัท ไม่มีการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญที่มีความเกี่ยวข้องกัน หรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกันที่เกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินของ LPC ที่ต้องนับรวมขนาดรายการตามประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินของ LPC ถือเป็นรายการที่มีนัยสำคัญขนาดเล็ก ซึ่งบริษัท ไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินของ LPC ดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.17 โดยมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 0.03 ของสินทรัพย์สุทธิ แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมที่ได้รับการสอบทานฉบับล่าสุดของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ทั้งนี้ บริษัท และบริษัทย่อย ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นใดกับ S43 หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนการเข้าทำรายการที่ต้องนับรวมเป็นรายการเดียวกัน ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินของ LPC ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดกลาง ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และบริษัท มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด

สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
เรื่อง การเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินของบริษัทย่อย

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินของ LPC ให้แก่ S43 โดยคู่สัญญาจะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ภายหลังการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อออกโฉนดฉบับใหม่เสร็จสิ้น และคาดว่าจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2569

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ขาย : บริษัท ลาгуน่า ภูเก็ต คลับ จำกัด (“LPC” หรือ “ผู้ขาย”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ลาгуน่า บีช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

ผู้ซื้อ : บริษัท เอส43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“S43” หรือ “ผู้ซื้อ”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท¹ ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท เอส เรสซิเดนเชียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อ : ผู้ขายและผู้ซื้อเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นทางอ้อมรายเดียวกัน คือบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

S43 มีความประสงค์จะเข้าซื้อที่ดินบางส่วน ซึ่งตั้งอยู่บริเวณโครงการลาгуน่า ภูเก็ต (Laguna Phuket) จาก LPC เพื่อรองรับการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย โดยมีรายละเอียดที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

คู่สัญญา	LPC (ผู้ขาย) และ S43 (ผู้ซื้อ)
วันที่เข้าทำสัญญา	ภายในเดือนสิงหาคม 2569
รายละเอียดทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 75 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณโครงการ ลาгуน่า ภูเก็ต (Laguna Phuket) ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน พร้อมทั้งสิทธิในการจ่ายออมเพื่อใช้เป็นทางเข้าออก และสาธารณูปโภคของที่ดินดังกล่าว
ข้อตกลงซื้อขาย และการชำระราคาซื้อขาย	ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อขาย LPC ตกลงขายที่ดิน และ S43 ตกลงซื้อที่ดิน ในราคา 120,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 165,000,000 บาท โดยชำระเป็นเงินสดหรือเงินโอน และแบ่งการชำระเงินเป็น 2 งวด ดังนี้

¹ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทางตรง จำนวน 490,177,100 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 13.64 และถือหุ้นทางอ้อมผ่าน S International Holding Co., Ltd. จำนวน 1,746,506,820 หุ้น หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 48.60 รวมคิดเป็นอัตราร้อยละ 62.24 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2569)

	1) ผู้ซื้อตกลงวางเงินมัดจำ จำนวน 8,250,000 บาท ภายใน 60 วันนับ แต่วันที่ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (“เงินมัดจำ”) 2) ผู้ซื้อตกลงชำระราคาส่วนที่เหลือ จำนวน 156,750,000 บาท ในวัน จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (“เงินงวดสุดท้าย”)
วันที่ทำการโอนกรรมสิทธิ์เสร็จ สมบูรณ์	ภายในเดือนธันวาคม 2569
ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และ ภาษี	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง นอกจากที่ระบุข้างต้น คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงต่างเป็นผู้รับผิดชอบบรรดา ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายใด ๆ ของตนที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำ ธุรกรรมนี้

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

ที่ตั้งที่ดิน	ที่ดินบริเวณโครงการลากูน่า ภูเก็ต (Laguna Phuket) ตำบลเชิงทะเล อำเภอ กลาง จังหวัดภูเก็ต
ขนาดของที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 75 ตารางวา ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการ แบ่งแยกโฉนดที่ดินในนามเดิมจากโฉนดที่ดินเลขที่ 47552 เลขที่ดิน 214 หน้า สำรวจ 6552 ตำบลเชิงทะเล อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	LPC

5. ประเภทและขนาดของการทำรายการ

ขนาดของธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินของ LPC ตามประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ และประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง
โยงกัน โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ได้รับการสอบทานฉบับล่าสุดของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มี
รายละเอียดดังนี้

5.1 ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
เกณฑ์นี้ไม่สามารถใช้คำนวณได้ เนื่องจากการจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน

(2) เกณฑ์กำไรสุทธิ	
เกณฑ์นี้ไม่สามารถใช้คำนวณได้ เนื่องจากเป็นการจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน	
(3) เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	
ขนาดรายการ =	$\frac{\text{มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} = \frac{165 \text{ ล้านบาท} \times 100}{33,845 \text{ ล้านบาท}} = 0.49\%$
(4) เกณฑ์มูลค่าหุ้น	
เกณฑ์นี้ไม่สามารถใช้คำนวณได้ เนื่องจากไม่ได้เป็นการออกหลักทรัพย์เพื่อชำระค่าหุ้น	

การเข้าทำรายการดังกล่าวมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.49 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญที่มีความเกี่ยวข้องกัน หรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกันที่เกิดขึ้นภายในรอบระยะเวลา 12 เดือนก่อนการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินของ LPC ที่ต้องนับรวมขนาดรายการตามประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินของ LPC ถือเป็นรายการที่มีนัยสำคัญขนาดเล็ก ซึ่งบริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามประกาศการทำรายการที่มีนัยสำคัญ

5.2 ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์		ขนาดรายการ (ร้อยละ)
$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ}}$	$= \frac{165 \text{ ล้านบาท} \times 100}{14,130.35 \text{ ล้านบาท}}$	= 1.17%

รายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาดเท่ากับร้อยละ 1.17 ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 0.03 ของสินทรัพย์สุทธิแต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของสินทรัพย์สุทธิ ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นใดกับ S43 หรือผู้ที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนการเข้าทำรายการที่ต้องนับรวมเป็นรายการเดียวกัน จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดกลาง ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด

6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการชำระราคา

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนมาจากการเจรจาและตกลงร่วมกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยกำหนดราคาซื้อขายอยู่ที่ 120,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 165,000,000 บาท โดยผู้ซื้อจะชำระเป็นเงินสดหรือเงินโอน ซึ่งจะแบ่งชำระเป็นเงินมัดจำและเงินงวดสุดท้าย ตามรายละเอียดข้างต้น ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) ณ วันที่ 21 พฤษภาคม 2569 ประเมินโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ (“ผู้ประเมินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่มี

รายชื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีราคาประเมินอยู่ที่ 100,000 บาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 137,500,000 บาท

7. **แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการทำรายการ และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท**

กระแสเงินสดที่ได้รับจากธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินของ LPC จะช่วยเสริมสภาพคล่องและเพิ่มเงินทุนหมุนเวียนให้แก่บริษัท โดยบริษัท มีแผนนำเงินดังกล่าวไปใช้รองรับโครงการปรับปรุงและพัฒนาสินทรัพย์ รวมทั้งเป็นเงินทุนหมุนเวียน ทั้งนี้ การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวสอดคล้องกับกลยุทธ์การเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ของบริษัท โดยมุ่งเน้นการเปลี่ยนสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพให้เป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาและยกระดับสินทรัพย์ที่มีศักยภาพสูงกว่าในการสร้างผลตอบแทนอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัท ต่อไปในอนาคต

8. **กรรมการที่มีส่วนได้เสีย**

กรรมการที่มีส่วนได้เสียในที่ประชุม จำนวน 5 ท่าน ได้แก่ (1) ดร.ชฎานิน เทพาคำ (2) ร้อยโท ฌัณณพ ภิรมย์ภักดี (3) นายบริวัฒน์ ปิ่นประดับ (4) นายวรภัทร ชวนะนิกุล และ (5) นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์ ซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินของ LPC

9. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ**

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินของ LPC อย่างรอบคอบ และเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เป็นธรรม และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวม เนื่องจากราคาซื้อขายสูงกว่ามูลค่าตลาดตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระ และเงื่อนไขสำคัญของสัญญาเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ เช่นเดียวกับการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก นอกจากนี้ การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องและเสริมเงินทุนหมุนเวียนให้แก่บริษัท เพื่อรองรับการปรับปรุงและพัฒนาโครงการต่าง ๆ ในอนาคต รวมทั้งเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ตามกลยุทธ์ของบริษัท ทั้งนี้ รายการดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

10. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการบริษัท ไม่มีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

- // -

(นายอิศรินทร์ ภัทรมัย)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

ฝ่ายเลขานุการบริษัท

โทรศัพท์ 0 2058 9888 ต่อ 343-345

Email comsec-shr@shotelsresorts.com

S Hotels & Resorts, A Singha Estate Company

123 Sun Towers Building B, 10th Floor, Vibhavadi-Rangsit Road, Chom Phon, Chatuchak, Bangkok 10900, Thailand
+66 (0) 2050-5555 | contactus@shotelsresorts.com | www.shotelsresorts.com