

ที่ ทท. 016/2569

วันที่ 28 กันยายน 2569

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 เรื่อง การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) ให้แก่ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศรายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) ให้แก่ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งให้ท่านทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันจันทร์ที่ 28 กันยายน 2569 ได้พิจารณาและอนุมัติมติที่สำคัญ ดังนี้

- เห็นชอบเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) ให้แก่ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
- อนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
- อนุมัติกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ในวันจันทร์ที่ 9 พฤศจิกายน 2569 เวลา 13.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) เพียงรูปแบบเดียว ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 12 ตุลาคม 2569 และกำหนดระเบียบวาระการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนซ์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน) ให้แก่ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจในการกำหนดและเปลี่ยนแปลงวัน เวลา และสถานที่ประชุม ตามความจำเป็นและเห็นสมควร ภายใต้กรอบของกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทจะทำการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 พร้อมเอกสารประกอบการประชุม ทั้งในรูปแบบที่เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ รวมทั้ง รายละเอียดขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท (www.tnl.co.th) ในหัวข้อ “ข้อมูลสำหรับนักลงทุน” ซึ่งสามารถเข้าดูได้ตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2569 สำหรับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น พร้อมเอกสารประกอบการประชุมฉบับจริง จะนำส่งให้ผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามรายชื่อผู้ถือหุ้นที่ปรากฏ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 12 ตุลาคม 2569 เพื่อสิทธิเข้าร่วมประชุม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-กิตติชัย ตรีรัชตพงษ์-

(นายกิตติชัย ตรีรัชตพงษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สารสนเทศรายการเกี่ยวโยงของบริษัท ธนุลักษณะ จำกัด (มหาชน)
เรื่องรายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ธนุลักษณะ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569 ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ธนุลักษณะ จำกัด (มหาชน) 2 รายการ ให้แก่บริษัท สหพัฒนานิเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว เมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญแล้ว พบว่ามีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 6.62 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) โดยบริษัทไม่มีรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกัน ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่าง 12 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการ จึงพิจารณาขนาดรายการตามเกณฑ์ทั่วไป ซึ่งถือว่าขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 25 บริษัทจึงไม่มีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่องการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ โดยบริษัทยังคงต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับบริษัทและกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมฯ ข้างต้น ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นการทำรายการระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (SPI) เมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน นับเป็นรายการประเภทอื่นๆ ที่มีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้หรือได้รับชำระพบว่ารายการนี้มีมูลค่าเท่ากับ 978.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.95 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท (NA) (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับ SPI หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันของบริษัทภายในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนการทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท (NA) (ร้อยละ 3.00 ของ NA ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 328 ล้านบาท) ส่งผลให้บริษัท ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงบริษัทต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ในการนี้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท สีสม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และกำหนดให้จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569

บริษัทขอแจ้งรายละเอียดของรายการดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมฯ โดยการทำธุรกรรมจะเกิดขึ้นภายหลังได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569

1.1 การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บริษัทจะเข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้ง 3 กลุ่มภายในปี 2569 โดยมีกำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่ละกลุ่ม ดังนี้

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 ภายในสิ้นปี 2569
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ภายในปี 2571

อย่างไรก็ดี ผู้ซื้อที่มีสิทธิขายระยะเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และ/หรือกลุ่มที่ 3 ออกไปได้ โดยต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในปี 2572 ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1.2 การจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนซ์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทจะทำการซื้อขายผ่านระบบการบันทึกการซื้อขายหลักทรัพย์รายใหญ่ (Big Lot Trading Process) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คาดว่าจะเสร็จสิ้นภายใน 31 ธันวาคม 2569

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ขาย	: บริษัท ธนุลักษณ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
ผู้ซื้อ	: <u>การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</u> บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) หรือ บริษัทย่อยของบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) <u>การจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท</u> บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”)
ความสัมพันธ์กับบริษัท	: SPI เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 28 กันยายน 2569 SPI ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 128,217,031 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 42.09 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

3. ลักษณะของการทำรายการ

บริษัทจะจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ธนุลักษณ์ จำกัด (มหาชน) 2 รายการ ให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- (2) การจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนท์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน) ให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

4. รายละเอียดของทรัพย์สินที่จำหน่าย

4.1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- รายละเอียด : ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 16 รายการ แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้
- กลุ่มที่ 1: โฉนดที่ดินเลขที่ 8677 และ 8686 เนื้อที่รวม 4,007 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 7 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้า 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย อาคารแผนกธุรการชั้นเดียว อาคารปั๊มน้ำชั้นเดียว บ่อน้ำ อาคารโรงอาหารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอย อาคารเก็บขยะ และถนนและลานคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำ
 - กลุ่มที่ 2: โฉนดที่ดินเลขที่ 8687, 8679, 90843, 103258 และ 119281 เนื้อที่รวม 2,233 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ ได้แก่ อาคารสวัสดิการชั้นเดียว อาคารโรงงาน 2 ชั้น ส่วนโค้งหลังคาคลุมจอดรถ อาคารสำนักงาน 5 ชั้น และอาคารโกดังและสำนักงาน 4 ชั้น
 - กลุ่มที่ 3: โฉนดที่ดินเลขที่ 8688 และ 61026 เนื้อที่รวม 1,845 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ ได้แก่ อาคารโรงงานชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น อาคารสำนักงานชั้นเดียว อาคารร้านค้าและสำนักงาน 2 ชั้น และอาคารป้อมยาม

ที่ตั้ง : ถนนนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

ขนาดที่ดิน : เนื้อที่รวม 8,085 ตารางวา

กรรมสิทธิ์ : บริษัท ฐานลักษณ์ จำกัด (มหาชน)

4.2. เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนท์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท : บริษัท เพอร์ซิเดนท์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน) (“PB”)

วันเข้าจดทะเบียนในตลาด : 19 กรกฎาคม 2545

หลักทรัพย์ฯ

สถานที่ตั้ง	: อาคารชุด อาร์ เอส ทาวเวอร์ ชั้น 29, 121/84-85 ถนนรัชดาภิเษก แขวง ดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
ทุนจดทะเบียน	: 450,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 450,000,000 บาท และเรียกชำระแล้วทั้งหมด 450,000,000 บาท เต็มจำนวน
ประเภทธุรกิจ	: ผลิตและจำหน่ายขนมปัง และเบเกอรี่ ภายใต้แบรนด์ฟาร์มเฮ้าส์
สัดส่วนการลงทุนก่อนทำรายการ	: 3,500,000 หุ้น หรือเท่ากับร้อยละ 0.78 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว
สัดส่วนการลงทุนหลังทำรายการ	: -ไม่มี-

5. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปและการชำระราคา

5.1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทจะได้รับสิ่งตอบแทนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 814,000,000 บาท โดยมีราคาซื้อขายและกำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินแต่ละกลุ่ม ดังนี้

1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 ราคาซื้อขาย 403,425,850 บาท กำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2569
2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 ราคาซื้อขาย 224,819,048 บาท กำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2571 และ
3. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 3 ราคาซื้อขาย 185,755,102 บาท กำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2571

ผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 เต็มจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ผู้ซื้อจะชำระเงินมัดจำร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายแต่ละกลุ่ม รวมเป็นเงิน 41,057,415 บาท ให้แก่บริษัท ณ วันลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยเงินมัดจำดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขายแต่ละกลุ่ม และผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลือหลังหักเงินมัดจำในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินกลุ่มนั้น

ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิขายระยะเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และ/หรือกลุ่มที่ 3 ออกไปได้ โดยต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในปี 2572 ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทและผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ฝ่ายละครึ่ง ส่วนภาษีเงินได้จากการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด

5.2. เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนท์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจะจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนท์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน) (“PB”) จำนวน 3,500,000 หุ้น ให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) ในราคาหุ้นละ 47.00 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 164,500,000 บาท

การซื้อขายหุ้นดังกล่าวจะดำเนินการผ่านระบบการบันทึกการซื้อขายหลักทรัพย์รายใหญ่ (Big Lot Trading Process) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดย SPI จะชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนเป็นเงินสดให้แก่บริษัทในวันชำระราคาและส่งมอบหลักทรัพย์

6. เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

6.1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ราคาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมทั้งสิ้น 814,000,000 บาท กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

นอกจากนี้ บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้น

6.2. เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนท์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน)

ราคาจำหน่ายหุ้นสามัญของ PB ที่ราคาหุ้นละ 47.00 บาท เป็นราคาที่บริษัทและ SPI ได้เจรจาและตกลงร่วมกัน โดยราคาดังกล่าวอยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยใช้วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach) ซึ่งอ้างอิงจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามปริมาณการซื้อขาย (Volume Weighted Average Price: VWAP) ของหุ้น PB ในช่วงระยะเวลาต่าง ๆ ย้อนหลัง 12 เดือนจนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2569 และได้ช่วงมูลค่าเท่ากับ 46.15–47.92 บาทต่อหุ้น

นอกจากนี้ หุ้น PB มีราคาตลาด ณ วันที่ 24 กันยายน 2569 เท่ากับ 47.00 บาทต่อหุ้น และมีมูลค่าตามบัญชีตามงบการเงินของ PB ซึ่งผ่านการสอบทานแล้วสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 29.05 บาทต่อหุ้น

7. การคำนวณขนาดรายการ

7.1. การคำนวณตามประกาศรายการที่มีนัยสำคัญ

รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว เมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญแล้ว พบว่ามีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 6.62 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) โดยบริษัทไม่มีรายการที่มีนัยสำคัญประเภทการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกัน ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่าง 12 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการ จึงพิจารณาขนาดรายการตามกรณีทั่วไป ซึ่งถือว่าขนาดรายการสูงสุดที่คำนวณได้มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 25 บริษัทจึงสามารถดำเนินการได้โดยไม่มีหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เรื่องการทำรายการที่มีนัยสำคัญ โดยบริษัทยังคงต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับบริษัทและกฎระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง

7.2. การคำนวณตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการ} &= \frac{\text{มูลค่าสูงสุดของรายการ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ}} \\ &= \frac{978,500,000^* \times 100}{10,937,641,000} \\ &= \text{ร้อยละ 8.95} \end{aligned}$$

*หมายเหตุ มูลค่าสูงสุดของรายการ ประกอบด้วย (1) ราคาซื้อขายที่ดินทั้งสามกลุ่ม รวมจำนวน 814,000,000 บาท (2) ราคาซื้อขายหุ้นสามัญ PB เป็นเงินจำนวน 164,500,000 บาท

รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นการทำรายการระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (SPI) เมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน นับเป็นรายการประเภทอื่นๆ ที่มีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้หรือได้รับชำระ พบว่ารายการนี้มีมูลค่าเท่ากับ 978.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.95 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท (NA) (อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับ SPI หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันของบริษัทภายในรอบระยะเวลา 6 เดือนก่อนการทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท (NA) (ร้อยละ 3.00 ของ NA ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 328 ล้านบาท) ส่งผลให้บริษัท ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงบริษัทต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

8. เงื่อนไขการเข้าทำรายการและการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

8.1. รายการการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทจะเข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้ง 3 กลุ่มภายในปี 2569 โดยผู้ซื้อจะชำระเงินมัดจำร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ณ วันเข้าทำสัญญา ตามรายละเอียดในข้อ 5.1 โดยมีกำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละกลุ่ม ดังนี้

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 ภายในสิ้นปี 2569
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ภายในปี 2571 โดยการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 จะต้องดำเนินการก่อนหรือพร้อมกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินกลุ่มที่ 3

ผู้ซื้อที่มีสิทธิขายระยะเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และ/หรือกลุ่มที่ 3 ออกไปได้ โดยต้องแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรแก่บริษัทล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา และต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2572

ตลอดระยะเวลาที่สัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลใช้บังคับ หากบริษัทจำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนที่ยังมิได้จดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อไปยังบุคคลภายนอก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อ ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและบริษัทจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ซื้อคืนทรัพย์สินทั้งหมดที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ในราคาเท่ากับราคาซื้อขายที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่บริษัทสำหรับทรัพย์สินดังกล่าว
- คืนเงินมัดจำและเงินอื่นใดที่ได้รับชำระเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขายทรัพย์สินที่ยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ พร้อมชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี และ
- ชำระค่าปรับครั้งเดียวให้แก่ผู้ซื้อในอัตราร้อยละ 15 ของราคาขายรวม คิดเป็นค่าปรับจำนวน 122,100,000 ล้านบาท

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569

8.2. รายการการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนซ์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน)

การเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนซ์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน) ให้แก่ SPI อยู่ภายใต้เงื่อนไขการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569 โดยภายหลังได้รับอนุมัติ บริษัทจะดำเนินการซื้อขายตามวิธีการและเงื่อนไขการชำระราคาที่จะระบุไว้ในข้อ 5.2 อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทไม่จำเป็นต้องขออนุญาตจากหน่วยงานอื่นใด

9. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

บริษัทเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ บริษัทจะสามารถนำกระแสเงินสดที่ได้รับจากการเข้าทำธุรกรรมฯ ไปใช้ในการดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามแผนการใช้จ่ายเงินและแผนการบริหารจัดการเงินลงทุนของบริษัท ซึ่งจะช่วยเสริมสถานะทางการเงินของบริษัท ให้มีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้น โดยบริษัทจะได้รับกระแสเงินสดจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและเงินลงทุนในหุ้น PB ตามกำหนดการชำระราคาของแต่ละรายการ ซึ่งสามารถนำเงินมาใช้เป็นทุนหมุนเวียนหรือเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานการขยายโอกาสทางธุรกิจอื่นๆ ในอนาคต

อีกทั้งเพื่อลดการลงทุนในธุรกิจอื่นที่ไม่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของบริษัท และเพื่อเพิ่มสภาพคล่องสำหรับการลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัทในอนาคต

10. แผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการทำธุรกรรม

บริษัทมีแผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการทำธุรกรรมฯ โดยจะนำไปใช้เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องและเป็นเงินหมุนเวียนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ และใช้เป็นเงินทุนสำรองสำหรับการขยายธุรกิจเพื่อเพิ่มขีดความสามารถให้แก่กลุ่มบริษัท ตามศักยภาพ อีกทั้งยังสามารถนำไปใช้ผ่านการบริหารจัดการการลงทุนทางการเงิน เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทฯ ตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งจะสามารถสนับสนุนผลประโยชน์ของบริษัทต่อไป และจ่ายเงินปันผลเมื่อได้สำรองใช้ในธุรกิจอย่างเหมาะสมแล้ว

11. ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

12. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

12.1. กรรมการที่มีส่วนได้เสียได้ออกจากห้องประชุมและงดออกเสียง

- | | | |
|-----------------|---------------|---|
| 1) นายประเวช | องอาจสิทธิกุล | ประธานกรรมการของบริษัท และกรรมการของ SPI |
| 2) นายนิพนธ์ | พัทพงศ์กร | ประธานกรรมการตรวจสอบของบริษัท และ SPI |
| 3) นางสาวสุธิดา | จงเจนกิจ | กรรมการของบริษัท และกรรมการผู้จัดการของ SPI |

12.2. การทำรายการในครั้งนี้จะดำเนินการได้ต่อเมื่อ บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ดังนี้

ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัท ณ วันที่ 28 กันยายน 2569	ร้อยละ
บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	128,217,031 หุ้น	42.09
นางสาวสุธิดา จงเจนกิจ	308,300 หุ้น	0.10

13. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาข้อมูลและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการทั้งสองรายการอย่างรอบคอบแล้ว โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ 1. นายประเวช งามอาจสิทธิกุล ประธานกรรมการของบริษัท และกรรมการของ SPI 2. นายนิพนธ์ พัวพงศกร ประธานกรรมการตรวจสอบของบริษัทและ SPI และ 3. นางสาวสุธิดา จงเจนกิจ กรรมการของบริษัท และกรรมการผู้จัดการของ SPI และมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการทั้งสองรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล มีราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยมีเหตุผลประกอบการพิจารณา ดังนี้

สำหรับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่ SPI หรือบริษัทย่อยของ SPI ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทสามารถเปลี่ยนสินทรัพย์ที่มีได้เกี่ยวข้องโดยตรงการค้าเงินธุรกิจหลักให้เป็นกระแสเงินสด เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและรองรับโอกาสในการลงทุนที่มีศักยภาพ สอดคล้องกับแนวทางการบริหารจัดการสินทรัพย์และการจัดสรรเงินทุนของบริษัท

สำหรับการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนซ์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน) ให้แก่ SPI ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวสอดคล้องกับแนวทางการปรับโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยช่วยลดการลงทุนในธุรกิจที่ไม่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลัก และเพิ่มความพร้อมด้านเงินทุนสำหรับสนับสนุนการดำเนินงานและการขยายตัวของธุรกิจหลักในอนาคต

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าการเข้าทำรายการทั้งสองรายการจะเพิ่มสภาพคล่องและความยืดหยุ่นในการบริหารเงินทุน รวมทั้งสนับสนุนความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัท โดยบริษัทจะบริหารจัดการเงินที่ได้รับตามกำหนดการชำระราคาของแต่ละรายการให้สอดคล้องกับความจำเป็นในการดำเนินงาน แผนธุรกิจ และนโยบายการลงทุนของบริษัท เพื่อสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมในระยะยาว

14. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบที่ไม่มีส่วนได้เสียมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัท