Nirvana

No. NVD_CSR_256910112

วันที่ 19 ตุลาคม 2569

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการบริษัท เรื่อง การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ให้กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. สารสนเทศรายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯให้แก่ นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ
2. สารสนเทศรายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้แก่ นายศรศักดิ์ สมวัฒนา ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งให้ท่านทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันศุกร์ที่ 16 ตุลาคม 2569 ได้พิจารณาและอนุมัติมติที่สำคัญ ดังนี้

1. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ให้แก่นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน (“ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน”) โดยมีรายละเอียดของรายการตามสารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน <u>ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1</u>
2. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่นายศรศักดิ์ สมวัฒนา ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน (“ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน”) โดยมีรายละเอียดของรายการตามสารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน <u>ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2</u>
3. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท ซิลเวอร์ไลน์นิ่ง แอดไวซอรี่ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป
4. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ในวันจันทร์ที่ 30 พฤศจิกายน 2569 เวลา 10.00 น. ในรูปแบบ Physical รูปแบบเดียว ณ ห้องประชุมเบญจสิริ 3 ชั้น 5 โรงแรม

Nirvana

โนโวเทล กรุงเทพ สุขุมวิท 20 เลขที่ 19/9 ซอย สุขุมวิท 20 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (บริษัทย่อย) ประกอบไปด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่ารอพัฒนาจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 29518 เนื้อที่รวม 10,336.70 ตารางวา ให้แก่นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (บริษัทย่อย) ประกอบไปด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นที่ดินเปล่ารอพัฒนาจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 29515 และ 31028 เนื้อที่รวม 10,000.00 ตารางวา ให้แก่นายศรศักดิ์ สมวัฒนา ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ โดยอนุมัติให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันจันทร์ที่ 2 พฤศจิกายน 2569

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้มีการมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ อันรวมถึงการออกหนังสือเชิญประชุม การเปลี่ยนแปลงวัน เวลา สถานที่ประชุมและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเรียกและจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 รวมถึงการเปลี่ยนรูปแบบการประชุม การแก้ไขเพิ่มเติมวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ได้ตามที่เห็นสมควรว่าจำเป็น ซึ่งบริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหรือทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.nirvanadevelopment.co.th) ต่อไป

อนึ่ง บริษัทฯ จะเปิดเผยรายละเอียดของการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 และระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุม ทั้งในรูปแบบที่เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ รวมทั้ง รายละเอียดขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท (www.nirvanadevelopment.co.th) ในหัวข้อ “นักลงทุนสัมพันธ์” ให้ทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายศรศักดิ์ สมวัฒนา)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**และรายการที่เกี่ยวโยงกันของ**

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**” หรือ “NVD”) ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (“NV9” หรือ “**ผู้ขาย**”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99) โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งในปัจจุบันมีสภาพเป็นที่ดินเปล่าจำนวนทั้งหมด 1 แปลง[1] มีเนื้อที่รวม 25 ไร่ 3 งาน 36.70 ตารางวา (10,336.70 ตารางวา) เนื่องจากบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินดังกล่าวยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ประกอบกับการมีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณเดียวกันอยู่แล้วหลายแห่ง จึงเห็นควรให้จำหน่ายที่ดินดังกล่าวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดการกระจุกตัวของการลงทุน ลดภาระต้นทุนทางการเงิน เสริมสภาพคล่อง และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับแผนขยายธุรกิจในอนาคต โดยบริษัทฯ จะดำเนินการจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล (“**ผู้ซื้อ**”) โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นชอบให้นำเสนอการเข้าทำรายการมูลค่ารวมทั้งสิ้นที่ 620,202,000 บาท[2] (หกร้อยยี่สิบล้านสองแสนสองพันบาทถ้วน) ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

อนึ่ง การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2568 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน**”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการระหว่าง NV9 (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) กับผู้ซื้อ ซึ่งถือเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ โดยผู้ซื้อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ[3] (ถือหุ้นร้อยละ 28.39 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ) โดยมีมูลค่าของรายการรวมทั้งสิ้น 620,202,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละไม่เกิน 11.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) โดยบริษัทฯ มีรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนกับผู้ซื้อก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.16 จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 11.16 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ

[1] ที่ดิน แปลงดังกล่าวประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์–ร่มเกล้า แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร โดยมีทางเข้า-ออก ผ่านถนนภาระจำยอมซึ่งสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์เฉพาะกลุ่ม NVD

[2] NV 9 (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ในฐานะผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว อาทิ ค่าไถ่ถอนหลักประกัน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น โดยประมาณการเงินสดที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ครั้งนี้อยู่ที่ 223.11 ล้านบาท โดยถ้าหักค่าใช้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าที่ปรึกษา ค่าการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ประมาณการดอกเบี้ยจ่ายจากการขายลดตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล และประมาณการภาษีเงินได้ ดังนั้น ประมาณการเงินสดที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ในครั้งนี้จะอยู่ที่ 154.39 ล้านบาท

[3] ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2568 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2568 ฉบับลงวันที่ 9 มิถุนายน 2568 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า "**ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**") โดยมีขนาดรายการรวมสูงสุดเมื่อคำนวณตามหลักเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งจะเท่ากับร้อยละ 4.09 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น การเข้าทำรายการจำหน่ายไปในครั้งนี้จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 4.09

นอกจากนี้ ในการประชุมครั้งเดียวกัน คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอการจำหน่ายที่ดินอีกส่วนนึงให้แก่บุคคลเกี่ยวโยงกันอีกรายหนึ่งต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 ซึ่งกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติเช่นเดียวกัน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการเกี่ยวโยงกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ไปในคราวเดียวกันกับการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ดังนั้น การเข้าทำรายการข้างต้นโดยบริษัทฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังนี้

1. รายงาน และเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันทันที เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการ
2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
3. จัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้แก่ บริษัท ซิลเวอร์ไลน์นิ่ง แอดไวซอรี่ จำกัด เพื่อจัดทำและเสนอความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

บริษัทฯ ขอนำเสนอรายละเอียดของสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

1. **วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

NV9 จะเข้าทำธุรกรรมขายที่ดินเปล่าให้แก่นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569 ให้เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินดังกล่าว และรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ซื้อเป็นผลสำเร็จ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนธันวาคม 2569 (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขบังคับก่อนในข้อ 9)

2. **คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวกับบริษัทฯ**

รายการ	สาระสำคัญ
ผู้ซื้อ	นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล (“**ผู้ซื้อ**”) ทั้งนี้ ผู้ซื้อขอสงวนสิทธิในการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ภายในบุคคลในกลุ่มครอบครัวปิยะสมบัติกุล หรือบริษัทของกลุ่มครอบครัวปิยะสมบัติกุล โดยจะแจ้งให้ทราบก่อนการลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดิน
ผู้ขาย	บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (“NV9”)
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	- นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุลเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทางตรงและการถือหุ้นโดยบุคคลเกี่ยวโยงในบริษัทฯ รวมกันร้อยละ 36.12 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ดังนั้น ผู้ซื้อถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน - บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 (ผู้ถือหุ้นรายอื่นประกอบไปด้วย นายศรศักดิ์ สมวัฒนา และนายอนุชาติ อังสุเมธารกูร โดยถือคนละ 1 หุ้น)

หมายเหตุ: รายละเอียดการถือหุ้นของนายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุลและบุคคลเกี่ยวโยง

1) นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล ถือหุ้นร้อยละ 28.39 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
2) นางสาวลักษมี ปิยะสมบัติกุล (น้องสาวนายฉัตรชัย) ถือหุ้นร้อยละ 3.78 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
3) นายคณธัช ปิยะสมบัติกุล (บุตรชายนายฉัตรชัย) ถือหุ้นร้อยละ 3.76 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
4) นายวิภาส ปิยะสมบัติกุล (บุตรชายนายฉัตรชัย) ถือหุ้นร้อยละ 0.19 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

1) ข้อมูลทั่วไปของนายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล (ผู้ซื้อ)

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	1) ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทางตรงและการถือหุ้นโดยบุคคลเกี่ยวโยงรวมกันร้อยละ 36.12 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ 2) ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท 3) ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริหาร และดำรงตำแหน่งเป็นคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาความยั่งยืน

2) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (ผู้ขาย)

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจการซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย
วันจดทะเบียน	22 กุมภาพันธ์ 2551

เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105551021652
ทุนจดทะเบียน	150,000,000 บาท
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (Par Value)	100 บาทต่อหุ้น
ทุนชำระแล้ว	150,000,000 บาท
ผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น	1. บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,499,998 หุ้น (99.9999%) 2. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา จำนวน 1 หุ้น (0.00005%) 3. นายอนุชาติ อังสุเมธางกูร จำนวน 1 หุ้น (0.00005%)
กรรมการ	1. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา 2. นายธัชกร พุฒิวิญญู 3. นางสาววราภรณ์ ธนาภรณ์ไพบูลย์

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมขายที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 29518 โดยมีเนื้อที่ดินรวม 10,336.70 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์–ร่มเกล้า แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร โดยมีทางเข้า-ออก ผ่านถนนภาระจำยอมซึ่งสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์เฉพาะกลุ่ม Nirvana ให้แก่นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล (ผู้ซื้อ) โดยผู้ซื้อจะชำระค่าที่ดินทั้งหมดจำนวน 620.20 ล้านบาท หลังจากธุรกรรมเสร็จสิ้น โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่สำคัญ ดังนี้

ผู้ซื้อ	นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล (“**ผู้ซื้อ**”) ทั้งนี้ ผู้ซื้อขอสงวนสิทธิในการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ภายในบุคคลในกลุ่มครอบครัวปิยะสมบัติกุล หรือบริษัทของกลุ่มครอบครัวปิยะสมบัติกุล โดยจะแจ้งให้ทราบก่อนการลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดิน
ผู้ขาย	บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (“NV9”)
มูลค่าการซื้อขาย	620,202,000 บาท[1] (หกร้อยยี่สิบล้านสองแสนสองพันบาทถ้วน)
การชำระค่าที่ดิน	ผู้ซื้อชำระราคาซื้อขายโดยตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล ณ วันที่เสร็จสิ้นรายการ ซึ่งคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2569 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถจัดหาเงินทุนผ่านตั๋วสัญญาใช้เงินที่ได้รับการอาวัลได้ ผู้ซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ขอเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระราคาซื้อขายต่อผู้ขายภายในเดือนธันวาคม 2569 และดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทนให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับจากวันที่แจ้งความประสงค์ดังกล่าว
การชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง[2]	ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
เงื่อนไขบังคับก่อน	1. บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 2. NV9 ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากคณะกรรมการบริษัท 3. ผู้ซื้อได้มีการแสดงหลักฐานแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการซื้อที่ดินให้แก่บริษัทฯ

การผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดประพฤติผิดเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายที่มิได้ประพฤติผิดสัญญา ต้องแจ้งให้ฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และปฏิบัติตามสัญญาภายในกำหนด 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวนั้น หากคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาดังกล่าว มิได้แก้ไขหรือมิได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา คู่สัญญาฝ่ายซึ่งมิได้ประพฤติผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีนับแต่ระยะเวลาที่กำหนดนั้นสิ้นสุดลง โดยสิทธิในการบอกเลิกเช่นว่านั้น ย่อมไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิอื่น ๆ ตามกฎหมายไทยในการคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ประพฤติผิดสัญญาจะเรียกร้องค่าเสียหายอื่น ๆ อีก อย่างไรก็ตาม ในกรณีผู้จะขายไม่ได้รับการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมตามสัญญานี้จากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายนี้โดยไม่ติดใจเอาความใดกับผู้จะขาย และไม่มีการเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ เพิ่มเติม

หมายเหตุ: "วันเสร็จสิ้นรายการ" หมายถึง วันที่ผู้ซื้อได้ชำระค่าสินทรัพย์ให้แก่ผู้ขายครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในสัญญาตามตราสารการเงินตามที่ตกลงกัน และผู้ขายได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

[1] ยังไม่หักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

[2] ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องประกอบไปด้วย ค่าธรรมเนียมการโอน 2.00% ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.30% ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และประมาณการดอกเบี้ยจ่ายจากการขายลดตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล โดยประมาณการค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 51.83 ล้านบาท

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ประกอบกับการมีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณเดียวกันอยู่แล้วหลายแห่ง จึงเห็นควรให้จำหน่ายที่ดินดังกล่าวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดการกระจุกตัวของการลงทุน ลดภาระต้นทุนทางการเงิน เสริมสภาพคล่อง และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับแผนขยายธุรกิจในอนาคต โดยมีกำหนดระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องของการเข้าทำราย ดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ระยะเวลา
คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน	16 ตุลาคม 2569
วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date)	2 พฤศจิกายน 2569
คู่สัญญาลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อรับทราบเงื่อนไขเกี่ยวกับการเข้าทำรายการซื้อขายที่ดินดังกล่าว	ภายในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569
วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น	30 พฤศจิกายน 2569
การเข้าทำธุรกรรมซื้อขายที่ดินของบริษัทฯ เสร็จสิ้น	ภายในเดือนธันวาคม 2569 หลังจาก ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 29518 (รวม 1 โฉนด) โดยมีเนื้อที่ดินรวม 10,336.70 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนโครงการ Nirvana บริเวณถนนศรีนครินทร์–ร่มเกล้า แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร โดยมีทางเข้าออกผ่านถนนภาระจำยอมซึ่งสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์เฉพาะกลุ่ม NVD โดยมีรายละเอียดของที่ดิน ดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินรวม (ตารางวา)	สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน	ภาระผูกพัน
1	29518	2851	25 ไร่ 3 งาน 36.70 ตารางวา	10,336.70	ไม่มี	จำนองเป็นหลักประกันกับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
รวม				10,336.70		

โดยมีรายละเอียดที่ตั้งโดยสังเขปตามรูปด้านล่าง ดังนี้

5. ประเภทและขนาดของรายการ

5.1 รายการเกี่ยวโยงกัน

การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเปล่าในครั้งนี้ถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและสินทรัพย์ทั้งสิ้นไม่เกิน 620.20 ล้านบาท โดยคำนวณขนาดรายการโดยใช้งบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีอนุญาตแล้ว คิดเป็นร้อยละ 11.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

<u>รายการเกี่ยวโยงกัน คำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของขนาดรายการ (งบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต)</u>

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	15,168.40
(ลบ) หนี้สินรวม	(9,529.43)
(ลบ) ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.12)
สินทรัพย์สุทธิ	5,638.85
มูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการสูงสุด	620.20
ขนาดของรายการ	**ร้อยละ** 11.00

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลังกับผู้ซื้อ - รายการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากนายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล และครอบครัว	0.1552
ขนาดของรายการรวมรายการที่เกี่ยวโยงกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลัง	**ร้อยละ** 11.1552 (11.16)

ดังนั้น ขนาดรายการข้างต้นคำนวณได้สูงสุดตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวโยงกันคิดเป็นร้อยละ 11.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนกับนายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล (รายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.1552 จึงมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 11.16 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

5.2 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

<u>ขนาดรายการและการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์</u>

การเข้าทำธุรกรรมขายที่ดินในครั้งนี้ถือเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ</u>

เกณฑ์การคำนวณ	บริษัทฯ
ข้อมูลทางการเงิน	งบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569
สินทรัพย์รวม	15,168.40 ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิ	5,638.85 ล้านบาท
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	175.05 ล้านบาท

<u>หมายเหตุ</u> :

(1) สินทรัพย์สุทธิคำนวณโดยใช้สินทรัพย์รวม หักด้วยหนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

(2) กำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัทฯ คำนวณย้อนหลัง 12 เดือน (1 กรกฎาคม 2568 – 30 มิถุนายน 2569)

การคำนวณขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	วิธีการคำนวณ	แทนค่า	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	(NA x เงินลงทุนในบริษัทฯ x สัดส่วนที่จำหน่าย) x 100 NA ของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายที่ดินโดยตรง	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	(กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ x สัดส่วนที่จำหน่าย) x 100 กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายดินโดยตรง	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งที่ตอบแทน	มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ x 100 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	620.20 ล้านบาท x 100 15,168.40 ล้านบาท	4.09
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระสินทรัพย์	จำนวนหุ้นทุนที่บริษัทฯ ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100 จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นใหม่	N/A

ดังนั้น เมื่อคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าทำธุรกรรมจะคิดเป็นร้อยละ 4.09 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งที่ตอบแทน โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการประเภทเดียวกันในรอบ 12 เดือนที่ผ่านมา ซึ่งทำให้มีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 25.00 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามเกณฑ์ของการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงซึ่งถือว่าเป็นรายการขนาดใหญ่เนื่องจากมีขนาดรายการเกินร้อยละ 3.00 ของ NA และมีมูลค่าการเข้าทำรายการเกินกว่า 20.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์จะขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสำหรับการจำหน่ายที่ดินอีกรายการให้แก่บุคคลเกี่ยวโยงกันอีกราย โดยมีขนาดรายการอยู่ที่ร้อยละ 3.96 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่รายการได้รับอนุมัติทั้ง 2 รายการ ขนาดรายการรวมจะอยู่ที่ร้อยละ 8.05 ซึ่งมีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 25.00 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และวิธีชำระเงิน

มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนของที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 29518 เท่ากับ 620.20 ล้านบาท โดยผู้ซื้อจะชำระสิ่งตอบแทนโดยตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล ให้แก่ผู้ขาย ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสิ้นโดยคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในธันวาคม 2569 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถจัดหาเงินทุนผ่านตั๋วสัญญาใช้เงินที่ได้รับการอาวัลได้ ผู้ซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ขอเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระราคาซื้อขายต่อผู้ขายภายในเดือนธันวาคม 2569 และดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทนให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับจากวันที่แจ้งความประสงค์ดังกล่าว

ทั้งนี้ NV9 ในฐานะผู้ขาย จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยค่าใช้จ่ายประกอบไปด้วย อาทิ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น โดยเมื่อคำนวณกำไรสุทธิโดย

การหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องแล้วจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้จะอยู่ที่ประมาณ 41.23 ล้านบาท

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

การกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนจะเป็นการเจรจาระหว่างคู่สัญญา โดยพิจารณาจากมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินตามราคาตลาด ซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

- บริษัท เอส.แอล.แสตนดาร์ด แอพไพรซัล จำกัด โดยได้ราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 547.85 ล้านบาท (53,000 บาทต่อตารางวา) โดยได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2569 และ
- บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด โดยได้ราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 516.84 ล้านบาท (50,000 บาทต่อตารางวา) โดยได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2569

ซึ่งผู้ประเมินทั้ง 2 รายเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการเข้าทำรายการในครั้งนี้

เมื่อพิจารณามูลค่าการเข้าทำรายการการจำหน่ายไปของที่ดินดังกล่าวจากผู้ประเมินอิสระ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการจะกำหนดอยู่ที่ 620.20 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้รับจากการประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยที่ร้อยละ 16.50

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

8.1. บริษัทฯ สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ

เนื่องด้วยที่ดินที่จำหน่ายในครั้งนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่และต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการซื้อขาย ดังนั้น การได้รับคำเสนอซื้อที่ดินจากผู้ซื้อในครั้งนี้จึงถือเป็นโอกาสที่ดีของบริษัทฯ ที่จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งถือเป็นที่ดินเปล่าที่บริษัทฯ ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

8.2. บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้

การจำหน่ายที่ดินของบริษัทฯ ในครั้งนี้ให้แก่ผู้ซื้อในจำนวน 620.20 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรขั้นต้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ประมาณ 103.37 ล้านบาท (ก่อนหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) หรือคิดเป็นกำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ภายหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องประมาณ 41.23 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

รายการ	จำนวน (หน่วย: ล้านบาท)
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดิน	620.20
หัก มูลค่าทางบัญชีของที่ดิน	(516.84)
กำไรขั้นต้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์	**103.37**
หัก ค่าธรรมเนียมการโอน (2.00% ของราคาประเมินกรมธนารักษ์)	(1.24)
หัก ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3.3% ของราคาขายหรือราคาประเมินที่สูงกว่า)	(20.47)

รายการ	จำนวน (หน่วย: ล้านบาท)
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายในการขายและภาษีเงินได้นิติบุคคล	81.66
หัก ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าที่ปรึกษา ประมาณการดอกเบี้ยตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล และ ค่าใช้จ่ายการจัดประชุมผู้ถือหุ้น	(30.12)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	51.54
ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคล	(10.31)
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์	41.23

หมายเหตุ: ประมาณการโดยบริษัทฯ

8.3. บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการขยายธุรกิจตามแผนธุรกิจระยะยาวของบริษัทฯ

การจำหน่ายที่ดินเปล่าของบริษัทฯ ในครั้งนี้ให้แก่ผู้ซื้อจำนวน 620.20 ล้านบาท โดยภายหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดรับทั้งสิ้นประมาณ 154.39 ล้านบาท[4] ซึ่งบริษัทฯ สามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และเป็นเงินลงทุนเพื่อการขยายธุรกิจในอนาคต อาทิ (1) การลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูงแห่งใหม่ในทำเลที่มีศักยภาพในการแข่งขัน (2) การก่อสร้างและขยายโครงการเดิม และ (3) การพัฒนาและปรับปรุงผังโครงการและรูปแบบบ้าน รวมถึงการประยุกต์ใช้นวัตกรรมเพื่อสร้างความแตกต่างและเอกลักษณ์ของผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน

8.4. มูลค่าการจำหน่ายที่ดินสูงกว่าราคาที่ดินที่มีการประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

เนื่องจากราคาจำหน่ายที่ดิน ในครั้งนี้มีมูลค่าเท่ากับ 620.20 ล้านบาท (60,000 บาทต่อตารางวา) (ก่อนหักค่าธรรมเนียมและใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย โดย บริษัท เอส.แอล.แสตนดาร์ด แอพไพรซัล จำกัด ได้มีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์อยู่ที่ 547.85 ล้านบาท (53,000 บาทต่อตารางวา) และ บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้มีประเมินมูลค่าสินทรัพย์อยู่ที่ 516,84 ล้านบาท (50,000 บาทต่อตารางวา)

9. เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญในการเข้าทำธุรกรรม

- บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- NV9 ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากคณะกรรมการบริษัท
- ผู้ซื้อได้มีการแสดงหลักฐานแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการซื้อที่ดินให้แก่บริษัทฯ

[4] หลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ประกอบไปด้วย (1) ค่าธรรมเนียมการโอน 2.00% (2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.30% (3) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าที่ปรึกษา ประมาณการดอกเบี้ยจ่ายจากการขายลดตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และประมาณการภาษีเงินได้

10. **แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

บริษัทฯ ไม่มีแหล่งเงินทุนที่ต้องใช้ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

11. **บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน/ลักษณะส่วนได้เสีย**

กรรมการของบริษัทฯ ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย คือ นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล (หรือผู้ซื้อ) ไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาอนุมัติวาระที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันในครั้งนี้

12. **ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน**

จากมติการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เนื่องจาก บริษัทฯ ยังไม่มีแผนพัฒนาที่ดินดังกล่าวในระยะเวลาอันใกล้ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้งบริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณใกล้เคียงอยู่แล้วหลายแห่ง การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวจึงช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดภาระต้นทุนทางการเงิน ตลอดจนเสริมสภาพคล่องเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและแผนขยายธุรกิจในอนาคต

นอกจากนี้ ก่อนการเจรจากับผู้ซื้อ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการเสนอขายที่ดินแก่บุคคลภายนอกแล้ว แต่ไม่มีผู้แสดงความประสงค์เข้าซื้อ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้มีความสอดคล้องกับราคาตลาด โดยอ้างอิงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ซึ่งได้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง เงื่อนไขการซื้อขายเป็นไปตามหลักปฏิบัติทั่วไป จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นธรรมต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมจึงมีมติเห็นชอบให้นำเสนอการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

13. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

- ไม่มี –

สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของ

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**” หรือ “NVD”) ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (“NV9” หรือ “**ผู้ขาย**”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99) โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งในปัจจุบันมีสภาพเป็นที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง[5] มีเนื้อที่รวม 25 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา (10,000 ตารางวา) เนื่องจากบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินดังกล่าวยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ประกอบกับการมีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณเดียวกันอยู่แล้วหลายแห่ง จึงเห็นควรให้จำหน่ายที่ดินดังกล่าวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดการกระจุกตัวของการลงทุน ลดภาระต้นทุนทางการเงิน เสริมสภาพคล่อง และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับแผนขยายธุรกิจในอนาคตโดยบริษัทฯ จะดำเนินการจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่นายศรศักดิ์ สมวัฒนา (“**ผู้ซื้อ**”) โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นชอบให้นำเสนอการเข้าทำรายการมูลค่ารวมทั้งสิ้นที่ 600,000,000 บาท[6] (หกร้อยล้านบาทถ้วน) ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

อนึ่ง การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2568 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน**”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการระหว่าง NV9 (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) กับผู้ซื้อ ซึ่งถือเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ โดยผู้ซื้อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ[7] (ถือหุ้นร้อยละ 26.75 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ) โดยมีมูลค่าของรายการรวมทั้งสิ้น 600,000,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละไม่เกิน 10.64 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนกับผู้ซื้อก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 10.64 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ

---

[1] ที่ดิน แปลงดังกล่าวประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ โฉนดที่ดินเลขที่ 29515 และ 31028 ตั้งอยู่บริเวณ ถนนศรีนครินทร์–ร่มเกล้า แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร โดยมีทางเข้า-ออก ผ่านถนนภาระจำยอมซึ่งสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์เฉพาะกลุ่ม Nirvana

[2] NV9 (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ในฐานะผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว อาทิ ค่าไถ่ถอนหลักประกัน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น โดยประมาณการเงินสดที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ครั้งนี้อยู่ที่ 215.84 ล้านบาท โดยถ้าหักค่าใช้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าที่ปรึกษา ค่าการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ประมาณการดอกเบี้ยจ่ายจากการขายลดตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล และประมาณการภาษีเงินได้ ประมาณการเงินสดที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ในครั้งนี้จะอยู่ที่ 149.36 ล้านบาท

[3] ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2568 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2569 ฉบับลงวันที่ 9 มิถุนายน 2568 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า "**ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**") โดยมีขนาดรายการรวมสูงสุดเมื่อคำนวณตามหลักเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งจะเท่ากับร้อยละ 3.96 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น การเข้าทำรายการจำหน่ายไปในครั้งนี้จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.96

นอกจากนี้ ในการประชุมครั้งเดียวกัน คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอการจำหน่ายที่ดินอีกส่วนนึงให้แก่บุคคลเกี่ยวโยงกันอีกรายหนึ่งต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 ซึ่งกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติเช่นเดียวกัน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการเกี่ยวโยงกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ไปในคราวเดียวกันกับการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ดังนั้น การเข้าทำรายการข้างต้นโดยบริษัทฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังนี้

1. รายงาน และเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันทันที เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการ
2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
3. จัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้แก่ บริษัท ซิลเวอร์ไลน์นิ่ง แอดไวซอรี่ จำกัด เพื่อจัดทำและเสนอความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

บริษัทฯ ขอนำเสนอรายละเอียดของสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

1. **วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

NV9 จะเข้าทำธุรกรรมขายที่ดินเปล่าให้แก่นายศรศักดิ์ สมวัฒนา ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569 ให้เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินดังกล่าว และรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ซื้อเป็นผลสำเร็จ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนธันวาคม 2569 (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขบังคับก่อนในข้อ 9)

2. **คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวกับบริษัทฯ**

รายการ	**สาระสำคัญ**
ผู้ซื้อ	นายศรศักดิ์ สมวัฒนา (“**ผู้ซื้อ**”) ทั้งนี้ผู้ซื้อขอสงวนสิทธิในการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ โดยจะแจ้งให้ทราบก่อนการลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดิน
ผู้ขาย	บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (“NV9”)
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	- นายศรศักดิ์ สมวัฒนาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทางตรงและการถือหุ้นโดยบุคคลที่เกี่ยวโยง รวมกันร้อยละ 36.08 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ดังนั้น ผู้ซื้อถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน - บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 (ผู้ถือหุ้นรายอื่นประกอบไปด้วย นายศรศักดิ์ สมวัฒนา และนายอนุชาติ อังสุเมธารกูร โดยถือคนละ 1 หุ้น)

หมายเหตุ: รายละเอียดการถือหุ้นของนายศรศักดิ์ สมวัฒนาและบุคคลเกี่ยวโยง

1) นายศรศักดิ์ สมวัฒนา ถือหุ้นร้อยละ 26.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
2) นางวัฒนา สมวัฒนา (มารดานายศรศักดิ์) ถือหุ้นร้อยละ 8.89 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
3) นายศราวุธ สมวัฒนา (ญาติสนิทนายศรศักดิ์) ถือหุ้นร้อยละ 0.43 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
4) นางจุฑามาศ สมวัฒนา (ภรรยานายศรศักดิ์) ถือหุ้นร้อยละ 0.01 ของจำหนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

1) ข้อมูลทั่วไปของนายศรศักดิ์ สมวัฒนา (ผู้ซื้อ)

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	1) ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทางตรงและการถือหุ้นโดยบุคคลเกี่ยวโยง รวมกันร้อยละ 36.08 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ 2) ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท 3) ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริหาร และดำรงตำแหน่งเป็นคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาความยั่งยืน และดำรงตำแหน่งเป็นคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

2) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (ผู้ขาย)

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจการซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย
วันจดทะเบียน	22 กุมภาพันธ์ 2551

เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105551021652
ทุนจดทะเบียน	150,000,000 บาท
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (Par Value)	100 บาทต่อหุ้น
ทุนชำระแล้ว	150,000,000 บาท
ผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น	1. บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,499,998 หุ้น (99.9999%) 2. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา จำนวน 1 หุ้น (0.00005%) 3. นายอนุชาติ อังสุเมธางกูร จำนวน 1 หุ้น (0.00005%)
กรรมการ	1. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา 2. นายธัชกร พุฒิวิญญู 3. นางสาว วราภรณ์ ธนาภรณ์ไพบูลย์

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมขายที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 29515 และ 31028 (รวม 2 โฉนด) โดยมีเนื้อที่ดินรวม 10,000.00 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์–ร่มเกล้า แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร โดยมีทางเข้า-ออก ผ่านถนนภาระจำยอมซึ่งสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์เฉพาะกลุ่ม Nirvana ให้แก่นายศรศักดิ์ สมวัฒนา (ผู้ซื้อ) โดยผู้ซื้อจะชำระค่าที่ดินทั้งหมดจำนวน 600.00 ล้านบาท หลังจากธุรกรรมเสร็จสิ้น โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่สำคัญ ดังนี้

ผู้ซื้อ	นายศรศักดิ์ สมวัฒนา (“**ผู้ซื้อ**”) ทั้งนี้ ผู้ซื้อขอสงวนสิทธิในการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ โดยจะแจ้งให้ทราบก่อนการลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดิน
ผู้ขาย	บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (“NV9”)
มูลค่าการซื้อขาย	600,000,000 บาท[1] (หกร้อยล้านบาท)
การชำระค่าที่ดิน	ผู้ซื้อชำระค่าราคาซื้อขายด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล ณ วันที่เสร็จสิ้นรายการ ซึ่งคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2569 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถจัดหาเงินทุนผ่านตั๋วสัญญาใช้เงินที่ได้รับการอาวัลได้ ผู้ซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ขอเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระราคาซื้อขายต่อผู้ขายภายในเดือนธันวาคม 2569 และดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทนให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับจากวันที่แจ้งความประสงค์ดังกล่าว
การชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง[2]	ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
เงื่อนไขบังคับก่อน	1. บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 2. NV9 ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากคณะกรรมการบริษัท 3. ผู้ซื้อได้มีการแสดงหลักฐานแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการซื้อที่ดินให้แก่บริษัทฯ
การผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดประพฤติผิดเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายที่มิได้ประพฤติผิดสัญญา ต้องแจ้งให้ฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์

	อักษร และปฏิบัติตามสัญญาภายในกำหนด 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวนั้น หากคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาดังกล่าว มิได้แก้ไขหรือมิได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา คู่สัญญาฝ่ายซึ่งมิได้ประพฤติผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีนับแต่ระยะเวลาที่กำหนดนั้นสิ้นสุดลง โดยสิทธิในการบอกเลิกเช่นว่านั้น ย่อมไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิอื่น ๆ ตามกฎหมายไทยในการคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ประพฤติผิดสัญญาจะเรียกร้องค่าเสียหายอื่น ๆ อีก อย่างไรก็ตาม ในกรณีผู้จะขายไม่ได้รับการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมตามสัญญานี้จากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายนี้โดยไม่ติดใจเอาความใดกับผู้จะขาย และไม่มีการเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ เพิ่มเติม

หมายเหตุ: "วันเสร็จสิ้นรายการ" หมายถึง วันที่ผู้ซื้อได้ชำระค่าสินทรัพย์ให้แก่ผู้ขายครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในสัญญาตามตราสารการเงินที่ตกลงกัน และผู้ขายได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

[1] ยังไม่หักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

[2] ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องประกอบไปด้วย ค่าธรรมเนียมการโอน 2.00% ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.30% ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และประมาณการดอกเบี้ยจ่ายจากการขายลดตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล โดยประมาณการค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 50.15 ล้านบาท

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ประกอบกับการมีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณเดียวกันอยู่แล้วหลายแห่ง จึงเห็นควรให้จำหน่ายที่ดินดังกล่าวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดการกระจุกตัวของการลงทุน ลดภาระต้นทุนทางการเงิน เสริมสภาพคล่อง และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับแผนขยายธุรกิจในอนาคต โดยมีกำหนดระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องของการเข้าทำราย ดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ระยะเวลา
คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน	16 ตุลาคม 2569
วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date)	2 พฤศจิกายน 2569
คู่สัญญาลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อรับทราบเงื่อนไขเกี่ยวกับการเข้าทำรายการซื้อขายที่ดินดังกล่าว	ภายในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569
วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น	30 พฤศจิกายน 2569
การเข้าทำธุรกรรมซื้อขายที่ดินของบริษัทฯ เสร็จสิ้น	ภายในเดือนธันวาคม 2569 หลังจาก ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

ที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 29515 และ 31028 (รวม 2 โฉนด) โดยมีเนื้อที่ดินรวม 10,000.00 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์–ร่มเกล้า แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร โดยมีทางเข้า-ออก ผ่านถนนภาระจำยอมซึ่งสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์เฉพาะกลุ่ม Nirvana โดยมีรายละเอียดของที่ดิน ดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินรวม (ตารางวา)	สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน	ภาระผูกพัน
1	29515	2535	15 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา	6,000.00	ไม่มี	จำนองเป็นหลักประกันกับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
2	31028	2542	10 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา	4,000.00	ไม่มี	จำนองเป็นหลักประกันกับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
รวม			**25 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา**	**10,000.00**		

โดยมีรายละเอียดที่ตั้งโดยสังเขปตามรูปด้านล่าง ดังนี้

5. ประเภทและขนาดของรายการ

5.1 รายการเกี่ยวโยงกัน

การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเปล่าในครั้งนี้ถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและสินทรัพย์ทั้งสิ้นไม่เกิน 600.00 ล้านบาท โดยคำนวณขนาดรายการโดยใช้งบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีอนุญาตแล้ว คิดเป็นร้อยละ 10.64 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

<u>รายการเกี่ยวโยงกัน คำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของขนาดรายการ (งบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต)</u>

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	15,168.40
(ลบ) หนี้สินรวม	(9,529.43)
(ลบ) ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.12)

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
สินทรัพย์สุทธิ	5,638.85
มูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการสูงสุด	600.00
ขนาดของรายการ	**ร้อยละ 10.64**
ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลังกับผู้ซื้อ	-
ขนาดของรายการรวมรายการที่เกี่ยวโยงกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลัง	**ร้อยละ 10.64**

ดังนั้น ขนาดรายการข้างต้นคำนวณได้สูงสุดตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวโยงกันคิดเป็นร้อยละ 10.64 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนกับนายศรศักดิ์ สมวัฒนา จึงมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 10.64 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

5.2 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

<u>ขนาดรายการและการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์</u>

การเข้าทำธุรกรรมขายที่ดินในครั้งนี้ถือเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ</u>

เกณฑ์การคำนวณ	บริษัทฯ
ข้อมูลทางการเงิน	งบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569
สินทรัพย์รวม	15,168.40 ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิ	5,638.85 ล้านบาท
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	175.05 ล้านบาท

<u>หมายเหตุ</u> :

(1) สินทรัพย์สุทธิคำนวณโดยใช้สินทรัพย์รวม หักด้วยหนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

(2) กำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัทฯ คำนวณย้อนหลัง 12 เดือน (1 กรกฎาคม 2568 – 30 มิถุนายน 2569)

การคำนวณขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	วิธีการคำนวณ	แทนค่า	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	(NA x เงินลงทุนในบริษัทฯ x สัดส่วนที่จำหน่าย) x 100 NA ของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายที่ดินโดยตรง	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	(กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ x สัดส่วนที่จำหน่าย) x 100 กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายที่ดินโดยตรง	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งที่ตอบแทน	มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ x 100 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	600.00 ล้านบาท x 100 15,168.40 ล้านบาท	3.96
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระสินทรัพย์	จำนวนหุ้นทุนที่บริษัทฯ ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100 จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นใหม่	N/A

ดังนั้น เมื่อคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าทำธุรกรรมจะคิดเป็นร้อยละ 3.96 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งที่ตอบแทน โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการประเภทเดียวกันในรอบ 12 เดือนที่ผ่านมา ซึ่งทำให้มีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 25.00 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามเกณฑ์ของการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงซึ่งถือว่าเป็นรายการขนาดใหญ่เนื่องจากมีขนาดรายการเกินร้อยละ 3.00 ของ NA และมีมูลค่าการเข้าทำรายการเกินกว่า 20.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์จะขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสำหรับการจำหน่ายที่ดินอีกรายการให้แก่บุคคลเกี่ยวโยงกันอีกราย โดยมีขนาดรายการอยู่ที่ร้อยละ 4.09 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่รายการได้รับอนุมัติทั้ง 2 รายการ ขนาดรายการรวมจะอยู่ที่ร้อยละ 8.05 ซึ่งมีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 25.00 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และวิธีชำระเงิน

มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนของที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 29515 และ 31028 เท่ากับ 600.00 ล้านบาท โดยผู้ซื้อจะชำระสิ่งตอบแทนด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล ให้แก่ผู้ขาย ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสิ้นโดยคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในธันวาคม 2569 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถจัดหาเงินทุนผ่านตั๋วสัญญาใช้เงินที่ได้รับการอาวัลได้ ผู้ซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ขอเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระราคาซื้อขายต่อผู้ขายภายในเดือนธันวาคม 2569 และดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทนให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับจากวันที่แจ้งความประสงค์ดังกล่าว

ทั้งนี้ NV9 ในฐานะผู้ขาย จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยค่าใช้จ่ายประกอบไปด้วย อาทิ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น โดยเมื่อคำนวณกำไรสุทธิโดย

การหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องแล้วจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้จะอยู่ที่ประมาณ 32.18 ล้านบาท

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

การกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนจะเป็นการเจรจาระหว่างคู่สัญญา โดยพิจารณาจากมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินตามราคาตลาด ซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

- บริษัท เอส.แอล.แสตนดาร์ด แอพไพรซัล จำกัด โดยได้ราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 510.00 ล้านบาท (51,000 บาทต่อตารางวา) โดยได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2569 และ
- บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด โดยได้ราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 500.00 ล้านบาท (50,000 บาทต่อตารางวา) โดยได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2569

ซึ่งผู้ประเมินทั้ง 2 รายเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการเข้าทำรายการในครั้งนี้

เมื่อพิจารณามูลค่าการเข้าทำรายการการจำหน่ายไปของที่ดินดังกล่าวจากผู้ประเมินอิสระ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการจะกำหนดอยู่ที่ 600.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้รับจากการประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยที่ร้อยละ 18.81

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

8.1. บริษัทฯ สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้

เนื่องด้วยที่ดินที่จำหน่ายในครั้งนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่และต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการซื้อขาย ดังนั้น การได้รับคำเสนอซื้อที่ดินจากผู้ซื้อในครั้งนี้จึงถือเป็นโอกาสที่ดีของบริษัทฯ ที่จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งถือเป็นที่ดินเปล่าที่บริษัทฯ ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

8.2. บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้

การจำหน่ายที่ดินของบริษัทฯ ในครั้งนี้ให้แก่ผู้ซื้อในจำนวน 600.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรขั้นต้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ประมาณ 90.00 ล้านบาท (ก่อนหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) หรือคิดเป็นกำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ภายหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องประมาณ 31.88 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

รายการ	จำนวน (หน่วย: ล้านบาท)
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดิน	600.00
หัก มูลค่าทางบัญชีของที่ดิน	(510.00)
กำไรขั้นต้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์	**90.00**
หัก ค่าธรรมเนียมการโอน (2.00% ของราคาประเมินกรมธนารักษ์)	(1.20)

รายการ	จำนวน (หน่วย: ล้านบาท)
หัก ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3.3% ของราคาขายหรือราคาประเมินที่สูงกว่า)	(19.80)
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายในการขายและภาษีเงินได้นิติบุคคล	69.00
หัก ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าที่ปรึกษา ประมาณการดอกเบี้ยตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล และ ค่าใช้จ่ายการจัดประชุมผู้ถือหุ้น	(29.15)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	39.85
ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคล	(7.97)
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์	31.88

หมายเหตุ: ประมาณการโดยบริษัทฯ

8.3. บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการขยายธุรกิจตามแผนธุรกิจระยะยาวของบริษัทฯ

การจำหน่ายที่ดินเปล่าของบริษัทฯ ในครั้งนี้ให้แก่ผู้ซื้อจำนวน 600.00 ล้านบาท โดยภายหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดรับทั้งสิ้นประมาณ 149.36 ล้านบาท[8] ซึ่งบริษัทฯ สามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และเป็นเงินลงทุนเพื่อการขยายธุรกิจในอนาคต อาทิ (1) การลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูงแห่งใหม่ในทำเลที่มีศักยภาพในการแข่งขัน (2) การก่อสร้างและขยายโครงการเดิม และ (3) การพัฒนาและปรับปรุงผังโครงการและรูปแบบบ้าน รวมถึงการประยุกต์ใช้นวัตกรรมเพื่อสร้างความแตกต่างและเอกลักษณ์ของผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน

8.4. มูลค่าการจำหน่ายที่ดินสูงกว่าราคาที่ดินที่มีการประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

เนื่องจากราคาจำหน่ายที่ดิน ในครั้งนี้มีมูลค่าเท่ากับ 600.00 ล้านบาท (ก่อนหักค่าธรรมเนียมและใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย โดย บริษัท เอส.แอล.แสตนดาร์ด แอพไพรซัล จำกัด ได้มีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์อยู่ที่ 510.00 ล้านบาท (51,000 บาทต่อตารางวา) และ บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้มีประเมินมูลค่าสินทรัพย์อยู่ที่ 500.00 ล้านบาท (50,000 บาทต่อตารางวา)

9. เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญในการเข้าทำธุรกรรม

- บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- NV9 ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากคณะกรรมการบริษัท
- ผู้ซื้อได้มีการแสดงหลักฐานแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการซื้อที่ดินให้แก่บริษัทฯ

[8] หลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ประกอบไปด้วย (1) ค่าธรรมเนียมการโอน 2.00% (2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.30% (3) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าที่ปรึกษา ประมาณการดอกเบี้ยจ่ายจากการขายลดตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประมาณการดอกเบี้ยตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล และประมาณการภาษีเงินได้

10. **แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

บริษัทฯ ไม่มีแหล่งเงินทุนที่ต้องใช้ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

11. **บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน/ลักษณะส่วนได้เสีย**

กรรมการของบริษัทฯ ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย คือ นายศรศักดิ์ สมวัฒนา (หรือผู้ซื้อ) ไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาอนุมัติวาระที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันในครั้งนี้

12. **ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน**

จากมติการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เนื่องจาก บริษัทฯ ยังไม่มีแผนพัฒนาที่ดินดังกล่าวในระยะเวลาอันใกล้ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้งบริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณใกล้เคียงอยู่แล้วหลายแห่ง การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวจึงช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดภาระต้นทุนทางการเงิน ตลอดจนเสริมสภาพคล่องเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและแผนขยายธุรกิจในอนาคต

นอกจากนี้ ก่อนการเจรจากับผู้ซื้อ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการเสนอขายที่ดินแก่บุคคลภายนอกแล้ว แต่ไม่มีผู้แสดงความประสงค์เข้าซื้อ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้มีความสอดคล้องกับราคาตลาด โดยอ้างอิงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ซึ่งได้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง เงื่อนไขการซื้อขายเป็นไปตามหลักปฏิบัติทั่วไป จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นธรรมต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมจึงมีมติเห็นชอบให้นำเสนอการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

13. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

- ไม่มี –