

วันที่ 19 ตุลาคม 2569

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

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. สารสนเทศรายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้แก่ นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ
2. สารสนเทศรายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้แก่ นายศรศักดิ์ สมวัฒนา ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

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 ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีรายละเอียดของรายการตามสารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1
2. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่นายศรศักดิ์ สมวัฒนา ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีรายละเอียดของรายการตามสารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2
3. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้ง บริษัท ซิลเวอร์ไลน์นิ่ง แอดไวซอรี จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป
4. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ในวันจันทร์ที่ 30 พฤศจิกายน 2569 เวลา 10.00 น. ในรูปแบบ Physical รูปแบบเดียว ณ ห้องประชุมเบญจสิริ 3 ชั้น 5 โรงแรม

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

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (บริษัทย่อย) ประกอบไปด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นที่ดินเปล่ารอพัฒนาจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 29518 เนื้อที่รวม 10,336.70 ตารางวา ให้แก่นายจักรชัย ปิยะสมบัติกุล ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

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

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 และระเบียบวาระการประชุม พร้อมเอกสารประกอบการประชุม ทั้งในรูปแบบที่เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ รวมทั้ง รายละเอียดขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.nirvanadevelopment.co.th) ในหัวข้อ “นักลงทุนสัมพันธ์” ให้ทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายศรศักดิ์ สมวัฒนา)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ
บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “NVD”) ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (“NV9” หรือ “ผู้ขาย”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99) โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งในปัจจุบันมีสภาพเป็นที่ดินเปล่าจำนวนทั้งหมด 1 แปลง¹ มีเนื้อที่รวม 25 ไร่ 3 งาน 36.70 ตารางวา (10,336.70 ตารางวา) ซึ่ง NV9 ซื้อจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายหนึ่ง เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 เดิมที่ดินดังกล่าวมีแผนพัฒนาธุรกิจสร้างรายได้ต่อเนื่อง และโครงการจัดสรรเพื่อขาย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินดังกล่าวยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้ง NV9 มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดขายในปัจจุบันจำนวน 4 โครงการ และที่ดินเปล่ารอการพัฒนาอีกจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 37 ไร่ ในบริเวณกรุงเทพมหานครโดยคาดว่าจะเริ่มพัฒนาได้ภายใน 2-3 ปี ขึ้นอยู่กับภาวะตลาดและแผนการขายโครงการอื่นในบริเวณใกล้เคียง จึงเห็นควรให้จำหน่ายที่ดินดังกล่าวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดภาระกระจุกตัวของการลงทุน ลดภาระต้นทุนทางการเงิน เสริมสภาพคล่อง และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับแผนขยายธุรกิจในอนาคต โดยบริษัทฯ จะดำเนินการจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล (“ผู้ซื้อ”) ซึ่งผู้ซื้อไม่มีแผนที่จะนำที่ดินจะซื้อในครั้งนั้นมาพัฒนาแข่งขันกับธุรกิจหลักของกลุ่ม NVD ซึ่งจะมีการทำบันทึกข้อตกลงก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นชอบให้นำเสนอการเข้าทำรายการมูลค่ารวมทั้งสิ้นที่ 620,202,000 บาท² (หกร้อยยี่สิบสองแสนสองพันบาทถ้วน) ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

อนึ่ง การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2568 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการระหว่าง NV9 (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) กับผู้ซื้อ ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยผู้ซื้อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ³ (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 มีรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้น

¹ ที่ดิน แปลงดังกล่าวประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร โดยมีทางเข้า-ออก ผ่านถนนการะจำยอมซึ่งสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์เฉพาะกลุ่ม NVD

² NV 9 (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ในฐานะผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว อาทิ ค่าไถ่ถอนหลักประกัน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น โดยประมาณการเงินสดที่จะได้จากการขายสินทรัพย์ครั้งนี้อยู่ที่ 223.11 ล้านบาท โดยหักค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าที่ปรึกษา ค่าการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ประมาณการดอกเบี้ยจ่ายจากการขายลดตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล และประมาณการภาษีเงินได้ ดังนั้น ประมาณการเงินสดที่จะได้จากการขายสินทรัพย์ในครั้งนี้จะอยู่ที่ 154.39 ล้านบาท

³ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

ย้อนหลัง 6 เดือนกับผู้ซื้อก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.16 จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 11.16 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการและมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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 ดังนั้นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปในครั้งนี้จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 4.09

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

อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ไปในคราวเดียวกันกับการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ดังนั้น การเข้าทำรายการข้างต้นโดยบริษัทฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังนี้

1. รายงาน และเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันทันที เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการ
2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
3. จัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้แก่ บริษัท ซิลเวอร์ไลน์นิ่ง แอดไวซอรี จำกัด เพื่อจัดทำและเสนอความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

บริษัทฯ ขอเสนอรายละเอียดของสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

NV9 จะเข้าทำธุรกรรมขายที่ดินเปล่าให้แก่นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล หลังจากบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569 ให้เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินดังกล่าว และรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาจะซื้อขายที่ดินกับผู้ซื้อเป็นผลสำเร็จ 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 ผู้ซื้อถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน - บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 (ผู้ถือหุ้นรายอื่นประกอบไปด้วย นายศรศักดิ์ สมวัฒนา และนายอนุชาติ อังสุเมธารกุล 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 และดำรงตำแหน่งเป็นคณะกรรมการบรรษัทภิบาล และการพัฒนาความยั่งยืน
------------------------	---

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 ดีเวลลอปเม้นท์ 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. นายธวัชกร 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 ผ่านถนนการะจำยอมซึ่งสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์เฉพาะกลุ่ม Nirvana ให้แก่นายจักรชัย ปิยะสมบัติกุล (ผู้ซื้อ) โดยผู้ซื้อจะชำระค่าที่ดินทั้งหมดจำนวน 620.20 ล้านบาท หลังจากธุรกรรมเสร็จสิ้น โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่สำคัญ ดังนี้

ผู้ซื้อ	นายจักรชัย ปิยะสมบัติกุล ("ผู้ซื้อ") ทั้งนี้ ผู้ซื้อขอสงวนสิทธิในการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ภายในบุคคลในกลุ่มครอบครัวปิยะสมบัติกุล หรือบริษัทของกลุ่มครอบครัวปิยะสมบัติกุล โดยจะแจ้งให้ทราบก่อนการลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดิน
ผู้ขาย	บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ("NV9")
มูลค่าการซื้อขาย	620,202,000 บาท ¹ (หกร้อยยี่สิบสองแสนสองพันบาทถ้วน)
การชำระค่าที่ดิน	ผู้ซื้อชำระราคาซื้อขายโดยตัวสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล ณ วันที่เสร็จสิ้นรายการ ซึ่งคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2569 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถจัดหาเงินทุนผ่านตัวสัญญาใช้เงินที่ได้รับการอาวัลได้ ผู้ซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ขอเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระราคาซื้อขายต่อผู้ขายภายในเดือนธันวาคม 2569 และดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทนให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับจากวันที่แจ้งความประสงค์ดังกล่าว
การชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง²	ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
เงื่อนไขบังคับก่อน	1. บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

	2. NV9 ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากคณะกรรมการบริษัท 3. ผู้ซื้อได้มีการแสดงหลักฐานแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการซื้อที่ดินให้แก่บริษัทฯ
การผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดประพฤติผิดเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายที่มีได้ประพฤติผิดสัญญา ต้องแจ้งให้ฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และปฏิบัติตามสัญญาภายในกำหนด 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวนั้น หากคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาดังกล่าว มิได้แก้ไขหรือมิได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา คู่สัญญาฝ่ายซึ่งมิได้ประพฤติผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีนับแต่ระยะเวลาที่กำหนดนั้นสิ้นสุดลง โดยสิทธิในการบอกเลิกเช่นว่านั้น ย่อมไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิอื่น ๆ ตามกฎหมายไทยในการคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ประพฤติผิดสัญญาจะเรียกร้องค่าเสียหายอื่น ๆ อีก อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จะขายไม่ได้รับการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมตามสัญญานี้จากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของผู้จะขาย ผู้ซื้อยินยอมยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายนี้โดยไม่คิดใจเอาความได้กับผู้จะขาย และไม่มีภาระเรียกร้องค่าเสียหายใด 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

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ภายใต้สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ประกอบกับการมีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณเดียวกันอยู่แล้วหลายแห่ง จึงเห็นควรให้จำหน่ายที่ดินดังกล่าวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดการกระจุกตัวของการลงทุน ลดภาระต้นทุนทางการเงิน เสริมสภาพคล่อง และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับแผนขยายธุรกิจในอนาคต โดยมีกำหนดระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องของการเข้าทำราย ดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ระยะเวลา
คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	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 โดยมี

ทางเข้าออกผ่านถนนการะจำยอมซึ่งสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์เฉพาะกลุ่ม NVD ทั้งนี้ กลุ่ม NVD มีหน้าที่จะต้องจดทะเบียนการะจำยอมให้กับที่ดินส่วนที่ขายออกไป โดย NVD (หรือบริษัทในกลุ่ม NVD) จะดำเนินการดังกล่าวเมื่อรายการเสร็จสิ้น โดยมีรายละเอียดของที่ดิน ดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินรวม (ตารางวา)	สิ่งปลูกสร้าง บนที่ดิน	ภาระผูกพัน
1	29518	2851	25 ไร่ 3 งาน 36.70 ตารางวา	10,336.70	ไม่มี	จำนองเป็นหลักประกันกับ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
รวม				10,336.70		

โดยมีรายละเอียดที่ตั้งโดยสังเขปตามรูปด้านล่าง ดังนี้



5. ประเภทและขนาดของรายการ

5.1 รายการเกี่ยวโยงกัน

การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเปล่าในครั้งนีถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน 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

รายการเกี่ยวโยงกัน คำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของขนาดรายการ (งบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต)

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	15,168.40

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
(ลบ) หนี้สินรวม	(9,529.43)
(ลบ) ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.12)
สินทรัพย์สุทธิ	5,638.85
มูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการสูงสุด	620.20
ขนาดของรายการ	ร้อยละ 11.00
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลังกับผู้ซื้อ - รายการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากนายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล และครอบครัว	0.1552
ขนาดของรายการรวมรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลัง	ร้อยละ 11.1552 (11.16)

ดังนั้น ขนาดรายการข้างต้นคำนวณได้สูงสุดตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละ 11.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 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

ขนาดรายการและการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำธุรกรรมขายที่ดินในครั้งนีถือเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ

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

หมายเหตุ :

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

การคำนวณขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	วิธีการคำนวณ	แทนค่า	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	$\frac{(NA \times \text{เงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่าย}) \times 100}{NA \text{ ของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายที่ดินโดยตรง	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{(\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่าย}) \times 100}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายที่ดินโดยตรง	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$\frac{620.20 \text{ ล้านบาท} \times 100}{15,168.40 \text{ ล้านบาท}}$	4.09
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นทุนที่บริษัท ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นใหม่	N/A

ดังนั้น เมื่อคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าทำธุรกรรมจะคิดเป็นร้อยละ 4.09 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน 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 โดยผู้ซื้อจะชำระสิ่งตอบแทนโดยตัวสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล ให้แก่ผู้ขาย ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสิ้นโดยคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายใน ธันวาคม 2569 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถจัดหาเงินทุนผ่านตัวสัญญาใช้เงินที่ได้รับการอาวัลได้ 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.แอสตันดาร์ด แอปพรaisal จำกัด โดยได้ราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 547.85 ล้านบาท (53,000 บาทต่อตารางวา) โดยได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2569 และ
- บริษัท เคแทค แอปพรaisal แอนด์ เซอร์วิส จำกัด โดยได้ราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 516.84 ล้านบาท (50,000 บาทต่อตารางวา) โดยได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2569

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

เมื่อพิจารณามูลค่าการเข้าทำรายการการจำหน่ายไปของที่ดินดังกล่าวจากผู้ประเมินอิสระ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการจะกำหนดอยู่ที่ 620.20 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้รับจากการประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยที่ร้อยละ 16.50

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

8.1. บริษัทฯ สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ

เนื่องด้วยที่ดินที่จำหน่ายในครั้งนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่และต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการซื้อขาย ดังนั้น การได้รับค่าเสนอซื้อที่ดินจากผู้ซื้อในครั้งนี้จึงถือเป็นโอกาสที่ดีของบริษัทฯ 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)

รายการ	จำนวน (หน่วย: ล้านบาท)
หัก ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3.3% ของราคาขายหรือราคาประเมินที่สูงกว่า)	(20.47)
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายในการขายและภาษีเงินได้นิติบุคคล	81.66
หัก ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าที่ปรึกษา ประมาณการดอกเบี้ยตัวสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล 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 ล้านบาท⁴ ซึ่งบริษัทฯ สามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และเป็นเงินลงทุนเพื่อการขยายธุรกิจในอนาคต อาทิ (1) การลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูงแห่งใหม่ในทำเลที่มีศักยภาพในการแข่งขัน (2) การก่อสร้างและขยายโครงการเดิม และ (3) การพัฒนาและปรับปรุงผังโครงการและรูปแบบบ้าน รวมถึงการประยุกต์ใช้นวัตกรรมเพื่อสร้างความแตกต่างและเอกลักษณ์ของผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน

8.4. มูลค่าการจำหน่ายที่ดินสูงกว่าราคาที่ดินที่มีการประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

เนื่องจากราคาจำหน่ายที่ดิน ในครั้งนี้มีมูลค่าเท่ากับ 620.20 ล้านบาท (60,000 บาทต่อตารางวา) (ก่อนหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย โดย บริษัท เอส.แอล.แอสเตตาร์ด แอปพรอซ์ จำกัด ได้มีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์อยู่ที่ 547.85 ล้านบาท (53,000 บาทต่อตารางวา) และ บริษัท เคแทค แอปพรอซ์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้มีประเมินมูลค่าสินทรัพย์อยู่ที่ 516.84 ล้านบาท (50,000 บาทต่อตารางวา)

9. เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญในการเข้าทำธุรกรรม

- บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- NV9 ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2569 อย่างไรก็ตาม วาระการขายที่ดินในครั้งนี้ต้องผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท NVD ซึ่งได้มีการพิจารณาเห็นชอบแล้วเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 อย่างไรก็ตาม การ

⁴ หลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ประกอบไปด้วย (1) ค่าธรรมเนียมการโอน 2.00% (2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.30% (3) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ อาทิ ค่าที่ปรึกษา ประมาณการดอกเบี้ยจ่ายจากการขายลดตัวสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และประมาณการภาษีเงินได้

จำหน่ายที่ดินในครั้งนี้อาจได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ NVD โดยจะจัดขึ้นในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569

- ผู้ซื้อได้มีการแสดงหลักฐานแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการซื้อที่ดินให้แก่บริษัทฯ เบื้องต้นจะเป็นเอกสารหลักฐานจากธนาคารสำหรับเงื่อนไขของตัวการใช้จ่ายเงินที่มีการอาวัล โดยผู้ซื้อแจ้งว่ากำลังอยู่ระหว่างการดำเนินการกับธนาคารเพื่อขอเอกสารดังกล่าว คาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2569

10. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ ไม่มีแหล่งเงินทุนที่ต้องใช้ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

11. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน/ลักษณะส่วนได้เสีย

กรรมการของบริษัทฯ ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย คือ นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล (หรือผู้ซื้อ) ไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาอนุมัติวาระที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

12. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

นอกจากนี้ ก่อนการเจรจากับผู้ซื้อ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการเสนอขายที่ดินแก่บุคคลภายนอกแล้ว ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2569 แต่ไม่มีผู้แสดงความประสงค์เข้าซื้อ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้อาจมีความสอดคล้องกับราคาตลาด โดยอ้างอิงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ซึ่งได้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง เงื่อนไขการซื้อขายเป็นไปตามหลักปฏิบัติทั่วไป จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นธรรมต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมจึงมีมติเห็นชอบให้นำเสนอการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

13. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “NVD”) ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (“NV9” หรือ “ผู้ขาย”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99) โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งในปัจจุบันมีสภาพเป็นที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง¹ มีเนื้อที่รวม 25 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา (10,000 ตารางวา) ซึ่ง NV9 ซื้อจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายหนึ่ง เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 เดิมที่ดินดังกล่าวมีแผนพัฒนารูขี้อย่างไรก็ตาม และโครงการจัดสรรเพื่อขาย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินดังกล่าวยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้ง NV9 มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดขายในปัจจุบันจำนวน 4 โครงการ และที่ดินเปล่ารอการพัฒนาอีกจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 37 ไร่ บริเวณกรุงเทพมหานครโดยคาดว่าจะเริ่มพัฒนาได้ภายใน 2-3 ปี ขึ้นอยู่กับภาวะตลาดและแผนการขายโครงการอื่นในบริเวณใกล้เคียง จึงเห็นควรให้จำหน่ายที่ดินดังกล่าวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดการกระจุกตัวของการลงทุน ลดภาระต้นทุนทางการเงิน เสริมสภาพคล่อง และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับแผนขยายธุรกิจในอนาคตโดยบริษัทฯ จะดำเนินการจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่นายศรศักดิ์ สมวัฒนา (“ผู้ซื้อ”) ซึ่งผู้ซื้อไม่มีแผนที่จะนำที่ดินจะซื้อในครั้งนี้อำนาจพัฒนาแข่งขันกับธุรกิจหลักของกลุ่ม NVD ซึ่งจะมีการทำบันทึกข้อตกลงก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นชอบให้นำเสนอการเข้าทำรายการมูลค่ารวมทั้งสิ้นที่ 600,000,000 บาท² (หกสิบล้านบาทถ้วน) ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

อนึ่ง การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2568 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากการเข้าทำรายการระหว่าง NV9 (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) กับผู้ซื้อ ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยผู้ซื้อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ³ (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 ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้น

¹ ที่ดิน แปลงดังกล่าวประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ โฉนดที่ดินเลขที่ 29515 และ 31028 ตั้งอยู่บริเวณ ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร โดยมีทางเข้า-ออก ผ่านถนนการะจ่ายอมซึ่งสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์เฉพาะกลุ่ม Nirvana

² NV9 (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ในฐานะผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว อาทิ ค่าไถ่ถอนหลักประกัน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น โดยประมาณการเงินสดที่จะได้จากการขายสินทรัพย์ครั้งนี้อยู่ที่ 215.84 ล้านบาท โดยหักค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าที่ปรึกษา ค่าการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ประมาณการดอกเบี้ยจ่ายจากการขายสินทรัพย์ครั้งนี้จะอยู่ที่ 149.36 ล้านบาท

³ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

ย้อนหลัง 6 เดือนกับผู้ซื้อก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 10.64 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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 ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอการจำหน่ายที่ดินอีกส่วนหนึ่งให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันอีกรายหนึ่งต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 ซึ่งกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติเช่นเดียวกัน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ไปในคราวเดียวกันกับการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ดังนั้น การเข้าทำรายการข้างต้นโดยบริษัทฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังนี้

1. รายงาน และเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันทันที เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการ
2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
3. จัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้แก่ บริษัท ซิลเวอร์ไลน์นิ่ง แอดไวซอรี จำกัด เพื่อจัดทำและเสนอความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

บริษัทฯ ขอเสนอรายละเอียดของสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

NV9 จะเข้าทำธุรกรรมขายที่ดินเปล่าให้แก่นายศรศักดิ์ สมวัฒนา ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569 ให้เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินดังกล่าว และรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาจะซื้อขายที่ดินกับผู้ซื้อเป็นผลสำเร็จ 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 โดยถือหุ้นทางตรงและการถือหุ้นโดยบุคคลที่เกี่ยวข้อง รวมกันร้อยละ 36.08 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ดังนั้น ผู้ซื้อถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน - บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 (ผู้ถือหุ้นรายอื่นประกอบไปด้วย นายศรศักดิ์ สมวัฒนา และนายอนุชาติ อังสุเมธารัฐ โดยถือคนละ 1 หุ้น)

หมายเหตุ: รายละเอียดการถือหุ้นของนายศรศักดิ์ สมวัฒนาและบุคคลเกี่ยวข้อง

- 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 (ภริยานายศรศักดิ์) ถือหุ้นร้อยละ 0.01 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

1) ข้อมูลทั่วไปของนายศรศักดิ์ สมวัฒนา (ผู้ซื้อ)

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	1) ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทางตรงและการถือหุ้นโดยบุคคลเกี่ยวข้อง รวมกันร้อยละ 36.08 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ 2) ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท 3) ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริหาร และดำรงตำแหน่งเป็นคณะกรรมการบรรษัทภิบาล และการพัฒนาความยั่งยืน 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 ดีเวลลอปเม้นท์ 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. นายรัชกร 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 ผ่านถนนการะจำยอมซึ่งสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์เฉพาะกลุ่ม 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	ผู้ซื้อชำระค่าราคาซื้อขายด้วยตัวสัญญาให้เงินที่มีการอาวัล ณ วันที่เสร็จสิ้นรายการ ซึ่งคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2569 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถจัดหาเงินทุนผ่านตัวสัญญาให้เงินที่ได้รับการอาวัลได้ ผู้ซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ขอเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระราคาซื้อขายต่อผู้ขายภายในเดือนธันวาคม 2569 และดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทนให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับจากวันที่แจ้งความประสงค์ดังกล่าว
การชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง²	ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
เงื่อนไขบังคับก่อน	1. บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการขายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

	2. NV9 ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากคณะกรรมการบริษัท 3. ผู้ซื้อได้มีการแสดงหลักฐานแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการซื้อที่ดินให้แก่บริษัทฯ
การผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดประพฤติผิดเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายที่มีได้ประพฤติผิดสัญญา ต้องแจ้งให้ฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และปฏิบัติตามสัญญาภายในกำหนด 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวนั้น หากคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาดังกล่าว มิได้แก้ไขหรือมิได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา คู่สัญญาฝ่ายซึ่งมิได้ประพฤติผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีนับแต่ระยะเวลาที่กำหนดนั้นสิ้นสุดลง โดยสิทธิในการบอกเลิกเช่นว่านั้น ย่อมไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิอื่น ๆ ตามกฎหมายไทยในการคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ประพฤติผิดสัญญาจะเรียกร้องค่าเสียหายอื่น ๆ อีก อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ขายไม่ได้รับการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมตามสัญญานี้จากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของผู้ขาย ผู้ซื้อยินยอมยกเลิกสัญญาจะซื้อขายนี้โดยไม่คิดใจเอาความได้กับผู้ขาย และไม่มีภาระเรียกร้องค่าเสียหายใด 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

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ประกอบกับการมีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณเดียวกันอยู่แล้วหลายแห่ง จึงเห็นควรให้จำหน่ายที่ดินดังกล่าวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดการกระจุกตัวของการลงทุน ลดภาระต้นทุนทางการเงิน เสริมสภาพคล่อง และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับแผนขยายธุรกิจในอนาคต โดยมีกำหนดระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องของการเข้าทำรายการ ดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ระยะเวลา
คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	16 ตุลาคม 2569
วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date)	2 พฤศจิกายน 2569
คู่สัญญาลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินเพื่อรับทราบเงื่อนไขเกี่ยวกับการเข้าทำรายการซื้อขายที่ดินดังกล่าว	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 ผ่าน

ถนนการะจำยอมซึ่งสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์เฉพาะกลุ่ม Nirvana ทั้งนี้ กลุ่ม NVD มีหน้าที่จะต้องจดทะเบียนการะจำยอมให้กับที่ดินส่วนที่ขายออกไป โดย NVD (หรือบริษัทในกลุ่ม NVD) จะดำเนินการดังกล่าวเมื่อรายการเสร็จสิ้น โดยมีรายละเอียดของที่ดิน ดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินรวม (ตารางวา)	สิ่งปลูกสร้าง บนที่ดิน	ภาระผูกพัน
1	29515	2535	15 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา	6,000.00	ไม่มี	จำนองเป็นหลักประกัน กับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
2	31028	2542	10 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา	4,000.00	ไม่มี	จำนองเป็นหลักประกัน กับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
รวม			25 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา	10,000.00		

โดยมีรายละเอียดที่ตั้งโดยสังเขปตามรูปด้านล่าง ดังนี้



5. ประเภทและขนาดของรายการ

5.1 รายการเกี่ยวโยงกัน

การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเปล่าในครั้งนี้อาจเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน 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

รายการเกี่ยวโยงกัน คำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของขนาดรายการ (งบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต)

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	15,168.40
(ลบ) หนี้สินรวม	(9,529.43)
(ลบ) ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.12)
สินทรัพย์สุทธิ	5,638.85
มูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการสูงสุด	600.00
ขนาดของรายการ	ร้อยละ 10.64
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลังกับผู้ซื้อ	-
ขนาดของรายการรวมรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลัง	ร้อยละ 10.64

ดังนั้น ขนาดรายการข้างต้นคำนวณได้สูงสุดตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละ 10.64 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 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

ขนาดรายการและการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำธุรกรรมขายที่ดินในครั้งนี้ถือเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ

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

หมายเหตุ :

- (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	$\frac{(NA \times \text{เงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่าย}) \times 100}{NA \text{ ของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายที่ดินโดยตรง	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{(\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่าย}) \times 100}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายที่ดินโดยตรง	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งที่ตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$\frac{600.00 \text{ ล้านบาท} \times 100}{15,168.40 \text{ ล้านบาท}}$	3.96
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่บริษัท ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	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 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งที่ตอบแทน 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 โดยผู้ซื้อจะชำระสิ่งตอบแทนด้วยตัวสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล ให้แก่ผู้ขาย ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสิ้นโดยคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในธันวาคม 2569 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถจัดหาเงินทุนผ่านตัวสัญญาใช้เงินที่ได้รับการอาวัลได้ 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.แอสเตนดาร์ด แอปพร้า จำกัด โดยได้ราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 510.00 ล้านบาท (51,000 บาทต่อตารางวา) โดยได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2569 และ
- บริษัท เคแทค แอปพร้า แอนด์ เซอร์วิส จำกัด โดยได้ราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 500.00 ล้านบาท (50,000 บาทต่อตารางวา) โดยได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2569

ซึ่งผู้ประเมินทั้ง 2 รายเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เพื่อประกอบการพิจารณาประกอบการเข้าทำรายการในครั้งนี้

เมื่อพิจารณามูลค่าการเข้าทำรายการการจำหน่ายไปของที่ดินดังกล่าวจากผู้ประเมินอิสระ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการจะกำหนดอยู่ที่ 600.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้รับจากการประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยที่ร้อยละ 18.81

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

8.1. บริษัทฯ สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้

เนื่องด้วยที่ดินที่จำหน่ายในครั้งนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่และต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการซื้อขาย ดังนั้น การได้รับข้อเสนอซื้อที่ดินจากผู้ซื้อในครั้งนี้จึงถือเป็นโอกาสที่ดีของบริษัทฯ 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 ประมาณการดอกเบี้ยตัวสัญญาใช้เงินที่มี การอ่าวัด 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 ล้านบาท⁹ ซึ่งบริษัทฯ สามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และเป็นเงินลงทุนเพื่อการขยายธุรกิจในอนาคต อาทิ (1) การลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูงแห่งใหม่ในทำเลที่มีศักยภาพในการแข่งขัน (2) การก่อสร้างและขยายโครงการเดิม และ (3) การพัฒนาและปรับปรุงผังโครงการและรูปแบบบ้าน รวมถึงการประยุกต์ใช้นวัตกรรมเพื่อสร้างความแตกต่างและเอกลักษณ์ของผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน

8.4. มูลค่าการจำหน่ายที่ดินสูงกว่าราคาที่ดินที่มีการประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

เนื่องจากราคาจำหน่ายที่ดิน ในครั้งนี้มีมูลค่าเท่ากับ 600.00 ล้านบาท (ก่อนหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย โดย บริษัท เอส.แอล.แอสตันดาร์ด แอปไพร์ซัล จำกัด ได้มีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์อยู่ที่ 510.00 ล้านบาท (51,000 บาทต่อตารางวา) และ บริษัท เคแทค แอปเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้มีประเมินมูลค่าสินทรัพย์อยู่ที่ 500.00 ล้านบาท (50,000 บาทต่อตารางวา)

9. เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญในการเข้าทำธุรกรรม

- บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- NV9 ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2569 อย่างไรก็ตาม วาระการขายที่ดินในครั้งนี้ต้องผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท NVD ซึ่งได้มีการพิจารณาเห็นชอบแล้วเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 อย่างไรก็ตาม การจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ NVD โดยจะจัดขึ้นในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569

⁹ หลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ประกอบไปด้วย (1) ค่าธรรมเนียมการโอน 2.00% (2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.30% (3) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าที่ปรึกษา ประมาณการดอกเบี้ยจ่ายจากการขายลดตัวสัญญาใช้เงินที่มีการอ่าวัด ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประมาณการดอกเบี้ยตัวสัญญาใช้เงินที่มีการอ่าวัด และ ประมาณการภาษีเงินได้

- ผู้ซื้อได้มีการแสดงหลักฐานแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการซื้อที่ดินให้แก่บริษัทฯ เบื้องต้นจะเป็นเอกสารหลักฐานจากธนาคารสำหรับเงื่อนไขของตัวการใช้เงินที่มีการอาวัล โดยผู้ซื้อแจ้งว่ากำลังอยู่ระหว่างการดำเนินการกับธนาคารเพื่อขอเอกสารดังกล่าว คาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2569

10. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ ไม่มีแหล่งเงินทุนที่ต้องใช้ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

11. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน/ลักษณะส่วนได้เสีย

กรรมการของบริษัทฯ ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย คือ นายศรศักดิ์ สมวัฒนา (หรือผู้ซื้อ) ไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาอนุมัติวาระที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

12. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากมติการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 คณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เนื่องจาก บริษัทฯ ยังไม่มีแผนพัฒนาที่ดินดังกล่าวในระยะเวลาดังกล่าว ภายใต้อาณัติของเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้งบริษัทฯ มีโครงการก่อสร้างหิมาลัยและที่ดินเปล่าในบริเวณใกล้เคียงอยู่แล้วหลายแห่ง การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวจึงช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดภาระต้นทุนทางการเงิน ตลอดจนเสริมสภาพคล่องเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและแผนขยายธุรกิจในอนาคต

นอกจากนี้ ก่อนการเจรจากับผู้ซื้อ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการเสนอขายที่ดินแก่บุคคลภายนอกแล้ว ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2569 แต่ไม่มีผู้แสดงความประสงค์เข้าซื้อ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้มีความสอดคล้องกับราคาตลาด โดยอ้างอิงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ซึ่งได้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง เงื่อนไขการซื้อขายเป็นไปตามหลักปฏิบัติทั่วไป จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นธรรมต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมจึงมีมติเห็นชอบให้นำเสนอการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

13. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -