

สารสนเทศรายการเกี่ยวโยงของ บริษัท ธนุลักษณะ จำกัด (มหาชน)
เรื่อง รายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

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

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

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

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

บริษัทขอแจ้งรายละเอียดของรายการดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1 วัน เดือน ปี หรือกรอบระยะเวลาที่คาดว่าจะทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมฯ โดยการทำธุรกรรมจะเกิดขึ้นภายหลังได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569

1. การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บริษัทจะเข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้ง 3 กลุ่มภายในปี 2569 โดยมีกำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่ละกลุ่ม ดังนี้
 - ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 ภายในสิ้นปี 2569
 - ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ภายในปี 2571

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

2. การจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนท์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทจะทำการซื้อขายผ่านระบบการบันทึกการซื้อขายหลักทรัพย์รายใหญ่ (Big Lot Trading Process) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คาดว่าจะเสร็จสิ้นภายใน 31 ธันวาคม 2569

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท หรือบริษัทย่อย

ผู้ขาย	: บริษัท ธนุลักษณ์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
ผู้ซื้อ	: <u>การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</u> บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) หรือ บริษัทย่อยของ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) <u>การจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท</u> บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”)
ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	: SPI เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดย ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2569 SPI ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 128,217,031 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 42.09 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

1.3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

1.3.1 สรุปภาพรวมการทำรายการ

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

- (1) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) หรือบริษัท ย่อยของบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) การจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนซ์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน) ให้แก่บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1.3.2 วัตถุประสงค์การทำรายการ

การเข้าทำรายการทั้งสองรายการในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับโครงสร้างการลงทุนให้สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจและนโยบายการบริหารสินทรัพย์และการจัดสรรเงินทุนของบริษัท โดยเป็นการลดการถือครองสินทรัพย์และเงินลงทุนที่ไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจหลัก และเปลี่ยนสินทรัพย์และเงินลงทุนดังกล่าวให้เป็นกระแสเงินสด เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและความยืดหยุ่นในการบริหารเงินทุน ตลอดจนสนับสนุนการดำเนินงานและการขยายธุรกิจของบริษัท

นอกจากนี้ เงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการจะเป็นแหล่งเงินทุนที่ช่วยลดความจำเป็นในการจัดหาเงินทุนโดยการก่อหนี้เพิ่ม โดยบริษัทจะบริหารจัดการและใช้เงินดังกล่าวตามแผนการใช้เงินและนโยบายการลงทุนของบริษัท

1.3.3 ขั้นตอนการทำรายการทั้งก่อนและหลังการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ขั้นตอนการทำรายการที่สำคัญก่อนการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- บริษัทได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบในการเข้าทำรายการ
- บริษัทได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้นำเสนอการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- บริษัทจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้น และนำเสนอการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ขั้นตอนการทำรายการที่สำคัญหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- SPI ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ SPI สำหรับการเข้าทำรายการ
- บริษัทและผู้ซื้อเข้าลงนามในสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้อง โดยสำหรับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ผู้ซื้อจะชำระเงินมัดจำสำหรับทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ณ วันลงนามในสัญญาจะซื้อขาย ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสารสนเทศฉบับนี้
- บริษัทและผู้ซื้อดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาให้ครบถ้วนก่อนดำเนินการซื้อขายและโอนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง
- บริษัทและผู้ซื้อดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละกลุ่ม พร้อมชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลือ ตามกำหนดเวลาและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา
- บริษัทและ SPI ดำเนินการซื้อขายหุ้น PB ผ่านระบบการบันทึกการซื้อขายหลักทรัพย์รายใหญ่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งชำระราคาและส่งมอบหลักทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ตกลงกัน

1.3.4 เงื่อนไขในการทำรายการ

1. รายการการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทจะเข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้ง 3 กลุ่มภายในปี 2569 โดยผู้ซื้อจะชำระเงินมัดจำร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ณ วันเข้าทำสัญญา ตามรายละเอียดในข้อ 1.5.1 โดยมีกำหนดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละกลุ่ม ดังนี้

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

ผู้ซื้อที่มีสิทธิขายระยะเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และ/หรือกลุ่มที่ 3 ออกไป ได้ โดยต้องแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรแก่บริษัทล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา และต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2572

ตลอดระยะเวลาที่สัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลใช้บังคับ หากบริษัทจำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนที่ยังมิได้จดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อไปยังบุคคลภายนอก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อ ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและบริษัทจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569

2. รายการการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนซ์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน)

การเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนซ์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน) ให้แก่ SPI อยู่ภายใต้เงื่อนไขการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569 โดยภายหลังได้รับอนุมัติ บริษัทจะดำเนินการซื้อขายตามวิธีการและเงื่อนไขการชำระราคาที่ระบุไว้ในข้อ 1.5.1 อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวบริษัทไม่จำเป็นต้องขออนุญาตจากหน่วยงานอื่นใด

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ในการทำรายการ

1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายละเอียด	: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 16 รายการ แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้
	● กลุ่มที่ 1: โฉนดที่ดินเลขที่ 8677 และ 8686 เนื้อที่รวม 4,007 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 7 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้า 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย อาคารแผนกธุรการชั้นเดียว อาคารปั๊มน้ำชั้นเดียว บ่อน้ำ อาคารโรงอาหารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอย อาคารเก็บขยะ และถนนและลานคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำ ● กลุ่มที่ 2: โฉนดที่ดินเลขที่ 8687, 8679, 90843, 103258 และ 119281 เนื้อที่รวม 2,233 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ ได้แก่ อาคารสวัสดิการชั้นเดียว อาคารโรงงาน 2 ชั้น ส่วนโถงหลังคาคลุมจอดรถ อาคารสำนักงาน 5 ชั้น และอาคารโกดังและสำนักงาน 4 ชั้น ● กลุ่มที่ 3: โฉนดที่ดินเลขที่ 8688 และ 61026 เนื้อที่รวม 1,845 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ ได้แก่ อาคารโรงงานชั้นเดียวพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น อาคารสำนักงานชั้นเดียว อาคารร้านค้าและสำนักงาน 2 ชั้น และอาคารป้อมยาม
ที่ตั้ง	: ถนนนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
ขนาดที่ดิน	: เนื้อที่รวม 8,085 ตารางวา
กรรมสิทธิ์	: บริษัท ธนุลักษณะ จำกัด (มหาชน)

2. เงินลงทุนในหุ้นสามัญของ PB

ชื่อบริษัท	: บริษัท เพอร์ซิเดนซ์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน) (“PB”)
วันเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	: 19 กรกฎาคม 2545
สถานที่ตั้ง	: อาคารชุด อาร์ เอส ทาวเวอร์ ชั้น 29, 121/84-85 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
ทุนจดทะเบียน	: 450,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 450,000,000 บาท และเรียกชำระแล้วทั้งหมด 450,000,000 บาท เต็มจำนวน
ประเภทธุรกิจ	: ผลิตและจำหน่ายขนมปัง และเบเกอรี่ ภายใต้แบรนด์ฟาร์มเฮ้าส์
สัดส่วนการลงทุนก่อนทำรายการ	: 3,500,000 หุ้น หรือเท่ากับร้อยละ 0.78 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว
สัดส่วนการลงทุนหลังทำรายการ	: -ไม่มี-

1.5 มูลค่ารวมของรายการ วิธีการชำระค่าตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

1.5.1 มูลค่ารวมของรายการ และวิธีการชำระค่าตอบแทน

1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทจะได้รับสิ่งตอบแทนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 814,000,000 บาท โดยมีราคาซื้อขายและกำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินแต่ละกลุ่ม ดังนี้

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

ผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 เพิ่มจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

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

ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิขยายระยะเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และ/หรือกลุ่มที่ 3 ออกไปได้ โดยต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในปี 2572 ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทและผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ฝ่ายละครึ่ง ส่วนภาษีเงินได้จากการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด

2. เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนท์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน)

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

การซื้อขายหุ้นดังกล่าวจะดำเนินการผ่านระบบการบันทึกการซื้อขายหลักทรัพย์รายใหญ่ (Big Lot Trading Process) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดย SPI จะชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนเป็นเงินสดให้แก่บริษัทในวันชำระราคาและส่งมอบหลักทรัพย์

1.5.2 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ราคาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมทั้งสิ้น 814,000,000 บาท กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

นอกจากนี้ บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้น

2. เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เพอร์ซิเดนซ์ เบเกอร์ จำกัด (มหาชน)

ราคาจำหน่ายหุ้นสามัญของ PB ที่ราคาหุ้นละ 47.00 บาท เป็นราคาที่บริษัทและ SPI ได้เจรจาและตกลงร่วมกัน โดยราคาดังกล่าวอยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยใช้วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Market Price Approach) ซึ่งอ้างอิงจากราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามปริมาณการซื้อขาย (Volume Weighted Average Price: VWAP) ของหุ้น PB ในช่วงระยะเวลาต่าง ๆ ย้อนหลัง 12 เดือนจนถึงวันที่ 25 กันยายน 2569 และได้ช่วงมูลค่าเท่ากับ 46.75–48.44 บาทต่อหุ้น

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

1.6 การคำนวณมูลค่าขนาดรายการ

1.6.1 มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการที่มีนัยสำคัญ

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

1.6.2 วิธีการคำนวณมูลค่ารายการตามหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่ารายการสูงสุดที่คำนวณได้ และหน้าที่ที่บริษัทต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์

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

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

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

1.7 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการทำรายการ

บริษัทมีแผนการใช้เงินที่ได้รับจากการทำธุรกรรมฯ โดยจะนำไปใช้เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องและเป็นเงินหมุนเวียนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ และใช้เป็นเงินทุนสำรองสำหรับการขยายธุรกิจเพื่อเพิ่มขีดความสามารถให้แก่กลุ่มบริษัท ตามศักยภาพ อีกทั้งยังสามารถนำไปใช้ผ่านการบริหารจัดการการลงทุนทางการเงิน เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัท ตามสภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งจะสามารถสนับสนุนผลประกอบการของบริษัทต่อไป และจ่ายเงินปันผลเมื่อได้สำรองใช้ในธุรกิจอย่างเหมาะสมแล้ว

1.8 ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญอิสระ

1.8.1 ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์

บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะจำหน่ายในครั้งนี้ สำหรับใช้ประกอบการพิจารณากำหนดราคาซื้อขายและการเข้าทำรายการของบริษัท

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทั้งสองรายไม่ได้ถือหุ้นในบริษัท และไม่มีความสัมพันธ์ที่อาจกระทบต่อความเป็นอิสระในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินยินยอมให้เผยแพร่รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแก่ผู้ถือหุ้น

1.8.2 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัทได้แต่งตั้งบริษัท สิลม แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ตลอดจนความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ PB ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

ทั้งนี้ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะแนบพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2569 รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้น

อนึ่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ถือหุ้นในบริษัท และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทที่อาจกระทบต่อความเป็นอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และที่ปรึกษาการเงินอิสระยินยอมให้เผยแพร่รายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแก่ผู้ถือหุ้น

1.9 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ

โปรดดูรายละเอียดในข้อ 1.1-1.5

1.10 ข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ หรือสินทรัพย์ที่จะเข้าทำรายการ

-ไม่มี-

1.11 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

1.12 รายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. กรรมการที่มีส่วนได้เสียได้ออกจากห้องประชุมและงดออกเสียง

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

2. การทำรายการในครั้งนี้จะดำเนินการได้ต่อเมื่อ บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าประชุม (Record Date) ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2569 มีดังนี้

ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัท ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2569	ร้อยละ
บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	128,217,031 หุ้น	42.09
นางสาวสุธิดา จงเจนกิจ	308,300 หุ้น	0.10

2. แผนการดำเนินธุรกิจ (Business Plan) ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

2.1 นโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ และกรอบระยะเวลาโดยสังเขป

บริษัทดำเนินธุรกิจในรูปแบบบริษัทโฮลดิ้ง โดยมุ่งเน้นการลงทุนผ่านบริษัทย่อยในธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจให้สินเชื่อที่มีหลักประกัน ธุรกิจบริหารจัดการสินทรัพย์ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงิน การจำหน่ายที่ดิน

และสิ่งปลูกสร้างและเงินลงทุนในหุ้น PB ในครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของการปรับโครงสร้างการถือครองสินทรัพย์และเงินลงทุน เพื่อลดการลงทุนที่มีได้เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจหลัก และเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรเงินทุนของกลุ่มบริษัท

บริษัทมีแผนนำเงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ ภายหลังหักภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และเป็นเงินทุนสำรองสำหรับการขยายธุรกิจของบริษัท โดยการจัดสรรเงินจะพิจารณาจากความจำเป็นในการใช้เงิน ผลตอบแทนและความเสี่ยง ตลอดจนฐานะสภาพคล่องของบริษัท ให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจและนโยบายการลงทุนของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลภายหลังสำรองเงินสำหรับใช้ในธุรกิจอย่างเหมาะสมแล้ว โดยคำนึงถึงฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน ความจำเป็นในการใช้เงินในอนาคต และการอนุมัติที่เกี่ยวข้อง

กรอบระยะเวลาการดำเนินการโดยสังเขปมีดังนี้

รายการ	กรอบระยะเวลาและการรับชำระเงิน
การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น	เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2569 เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
การลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	คาดว่าจะลงนามภายในปี 2569 ภายหลังได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น โดยผู้ซื้อชำระเงินมัดจำร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 รวมจำนวน 41,057,415 บาท ณ วันลงนามในสัญญา
การจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1	จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระราคาซื้อขายเต็มจำนวนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 1 ภายในปี 2569
การจำหน่ายหุ้น PB	ดำเนินการซื้อขายและรับชำระค่าหุ้นภายในปี 2569
การจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3	จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และรับชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลือภายในสิ้นปี 2571 โดยผู้ซื้อ มีสิทธิขยายระยะเวลาได้ไม่เกินสิ้นปี 2572 ตามเงื่อนไขในสัญญา

บริษัทจะวางแผนการใช้เงินให้สอดคล้องกับกำหนดรับชำระเงินของแต่ละรายการ รวมถึงกรณีผู้ซื้อใช้สิทธิขยายระยะเวลารับโอนทรัพย์สิน เพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอสำหรับการดำเนินงานและการผูกพันของบริษัท

2.2 การวิเคราะห์สถานะการตลาดและการแข่งขัน รวมถึงโอกาสทางธุรกิจ

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะจำหน่าย

ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายตั้งอยู่บริเวณถนนนนทรี ใกล้เคียงถนนพระรามที่ 3 ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินมีขนาดใหญ่และมูลค่าการซื้อขายสูง ทำให้กลุ่มผู้ซื้อที่มีศักยภาพด้านเงินทุนและมีแผนพัฒนาทรัพย์สินที่เหมาะสมอาจมีจำนวนจำกัด การจำหน่ายให้แก่บุคคลภายนอกจึงอาจต้องใช้เวลาและมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มเติม

จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สิ่งปลูกสร้างในสภาพปัจจุบันยังมิได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินตามศักยภาพสูงสุดและดีที่สุด การจำหน่ายจึงเป็นโอกาสให้บริษัทเปลี่ยนสินทรัพย์ที่มีได้เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจหลักให้เป็นเงินทุนสำหรับการดำเนินงานและการลงทุน อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจเสียโอกาสจำหน่ายทรัพย์สินในราคาที่สูงขึ้นในอนาคต หรือได้รับข้อเสนอจากผู้ซื้อรายอื่นที่มีเงื่อนไขดีกว่า

เงินลงทุนในหุ้น PB

ราคาหุ้น PB อาจเปลี่ยนแปลงตามผลประกอบการ แนวโน้มธุรกิจ ภาวะตลาดหุ้น และปริมาณการซื้อขาย อย่างไรก็ตาม การจำหน่ายหุ้น PB ในครั้งนี้สอดคล้องกับแนวทางการลดการลงทุนในธุรกิจที่มีได้เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจหลักของบริษัท โดยการตกลงราคาและกำหนดชำระเงินกับผู้ซื้อช่วยให้บริษัทสามารถวางแผนกระแสเงินสดรับได้ชัดเจนขึ้น ทั้งนี้ การได้รับเงินตามแผนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการจำหน่าย บริษัทจะไม่ได้เงินปันผลหรือประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของราคาหุ้น PB ในส่วนที่จำหน่ายไป

โอกาสในการดำเนินธุรกิจหลัก

เงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการจะเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารเงินทุน และช่วยรองรับโอกาสในการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท ได้แก่ ธุรกิจสินเชื่อที่มีหลักประกัน ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงิน โดยลดความจำเป็นในการจัดหาเงินทุนด้วยการก่อหนี้เพิ่มเติม ทั้งนี้ บริษัทจะพิจารณาจัดสรรเงินโดยคำนึงถึงโอกาสในการสร้างผลตอบแทน ความเสี่ยง ต้นทุนเงินทุน และความพร้อมของแต่ละธุรกิจตามแผนธุรกิจและนโยบายการลงทุนของบริษัท

2.3 ปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผน

1. ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติหรือไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง

การเข้าทำรายการขึ้นอยู่กับ การได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นและการดำเนินการตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องหากไม่ได้รับอนุมัติหรือไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขได้ครบถ้วน อาจทำให้รายการล่าช้าหรือไม่สามารถดำเนินการได้ และบริษัทไม่ได้รับเงินตามแผนที่กำหนดไว้

2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ซื้อไม่รับโอนกรรมสิทธิ์หรือชำระราคาได้ครบทุกกลุ่ม

การจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบ่งการโอนกรรมสิทธิ์เป็น 3 กลุ่ม โดยโอนกลุ่มที่ 1 ก่อน และทยอยโอนกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 ในภายหลัง จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ซื้ออาจไม่รับโอนหรือชำระราคาทรัพย์สินส่วนที่เหลือ ทำให้บริษัทได้รับเงินไม่ครบตามมูลค่ารายการ นอกจากนี้ การใช้สิทธิขายระยะเวลารับโอนตามสัญญาอาจทำให้บริษัทได้รับเงินช้ากว่ากำหนดเดิม และกระทบต่อแผนการใช้เงิน

บริษัทกำหนดให้ผู้ซื้อวางเงินมัดจำร้อยละ 10 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 และกำหนดลำดับการรับโอนโดยเริ่มจากกลุ่มที่ 1 ซึ่งเป็นที่ดินด้านใน รวมทั้งกำหนดสิทธิการใช้ถนนบนทรัพย์สินที่ยังไม่ได้โอนภายใต้เงื่อนไขของสัญญา เพื่อช่วยลดความเสี่ยงดังกล่าว ทั้งนี้ หากผู้ซื้อผิดสัญญา บริษัทอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา รั้งเงินมัดจำ และเรียกค่าเสียหายตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง

3. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถส่งมอบหรือโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินได้ตามสัญญา

ปัญหาเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ ภาระผูกพัน สิทธิการใช้ประโยชน์หรือการเข้าออกทรัพย์สิน ตลอดจนข้อจำกัดทางกฎหมายหรือเหตุขัดข้องอื่น อาจทำให้บริษัทไม่สามารถดำเนินการได้ตามกำหนด และอาจมีการซื้อคืนทรัพย์สิน คืนเงิน หรือชำระค่าปรับ ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและสภาพคล่องของบริษัท

4. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงภาวะตลาดและมูลค่าทรัพย์สิน

การเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ ต้นทุนเงินทุน ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์และตลาดทุน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาจกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ความสามารถของผู้ซื้อในการดำเนินการตามแผน และโอกาสในการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อรายอื่นหากรายการเดิมไม่สำเร็จ

2.4 แผนรองรับกรณีไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ รวมทั้งผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

หากการเข้าทำรายการทั้งหมดหรือบางส่วนไม่สามารถดำเนินการได้สำเร็จ บริษัทจะประเมินสาเหตุ สถานะของสัญญา และผลกระทบต่อกระแสเงินสด เพื่อกำหนดแนวทางดำเนินการที่เหมาะสม ดังนี้

1. กรณียังไม่ได้ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สิน

บริษัทจะบริหารและดูแลทรัพย์สินและเงินลงทุนที่ยังถือครองต่อไป โดยสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะพิจารณาการใช้ประโยชน์และการให้เช่าตามสัญญาและสิทธิที่มีอยู่ รวมถึงทบทวนแนวทางการจำหน่ายตามความเหมาะสม ส่วนหุ้น PB บริษัทจะพิจารณาการถือครองหรือจำหน่ายในภายหลังโดยคำนึงถึงผลตอบแทน ความเสี่ยง และความจำเป็นด้านสภาพคล่อง

2. กรณีผู้ซื้อไม่รับโอนทรัพย์สินส่วนที่เหลือหรือผิดสัญญา

บริษัทจะพิจารณาเจรจาแก้ไขอุปสรรคและใช้สิทธิตามสัญญา ซึ่งอาจรวมถึงการบอกเลิกสัญญา การรับเงินมัดจำ และการเรียกร้องค่าเสียหาย ทั้งนี้ การเสนอขายทรัพย์สินให้แก่บุคคลอื่นจะดำเนินการเมื่อไม่ขัดต่อข้อผูกพันตามสัญญาเดิมและได้รับการอนุมัติที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว โดยบริษัทอาจไม่สามารถจำหน่ายได้ภายในระยะเวลา หรือในราคาและเงื่อนไขเดียวกับรายการครั้งนี้

3. กรณีบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา

บริษัทจะเร่งประเมินสาเหตุและประสานงานกับผู้ซื้อเพื่อหาแนวทางแก้ไข รวมทั้งประเมินภาระซื้อคืนทรัพย์สิน คืนเงิน เบี้ยปรับ ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้น เพื่อวางแผนสภาพคล่องรองรับตามเงื่อนไขของสัญญา

4. การปรับแผนการใช้เงินและการลงทุน

บริษัทจะปรับประมาณการกระแสเงินสดและจัดลำดับความสำคัญของรายจ่าย โดยอาจชะลอหรือปรับขนาดการลงทุนที่ยังไม่ได้ก่อภาระผูกพัน และพิจารณาแหล่งเงินทุนอื่นตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงต้นทุนเงินทุน ภาระหนี้ และความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ได้แก่ การไม่ได้รับเงินหรือได้รับเงินล่าช้ากว่าแผน การไม่ได้รับรู้ผลทางบัญชีจากการจำหน่ายตามเวลาที่คาดไว้ ค่าใช้จ่ายในการถือครองและดูแลทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มเติม ตลอดจนต้นทุนเงินทุนหรือภาระตามสัญญาที่อาจเพิ่มขึ้น และการชะลอการลงทุนหรือการขยายธุรกิจ ทั้งนี้ ขนาดของผลกระทบจะขึ้นอยู่กับสาเหตุและขั้นตอนที่ไม่สามารถดำเนินการได้ รวมถึงสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญา ณ เวลานั้น

3. ความเห็นและคำรับรองของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

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

สำหรับการจำหน่ายสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่ SPI หรือบริษัทย่อยของ SPI ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทสามารถเปลี่ยนสินทรัพย์ที่มีได้เกี่ยวข้องโดยตรงการดำเนินธุรกิจหลักให้เป็นกระแสเงินสด เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและรองรับโอกาสในการลงทุนที่มีศักยภาพ สอดคล้องกับแนวทางการบริหารจัดการสินทรัพย์และการจัดสรรเงินทุนของบริษัท

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

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าการเข้าทำรายการทั้งสองรายการจะเพิ่มสภาพคล่องและความยืดหยุ่นในการบริหารเงินทุน รวมทั้งสนับสนุนความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัท โดยบริษัทจะบริหารจัดการเงินที่ได้รับตามกำหนดการชำระราคาของแต่ละรายการให้สอดคล้องกับความจำเป็นในการดำเนินงาน แผนธุรกิจ และนโยบายการลงทุนของบริษัท เพื่อสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมในระยะยาว

4. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบที่ไม่มีส่วนได้เสียมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

* * * * *