ที่ NVD-CSR-2611115

9 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง **ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่** 1/2569

เรียน **ท่านผู้ถือหุ้น**

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. สารสนเทศรายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯให้แก่ นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ (เอกสารประกอบ วาระที่ 1)
2. สารสนเทศรายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้แก่ นายศรศักดิ์ สมวัฒนา ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ (เอกสารประกอบ วาระที่ 2)
3. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
   3.1. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน (IFA Report) สำหรับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล (รูปแบบ QR Code) (เอกสารประกอบ วาระที่ 1)
   3.2. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน (IFA Report) สำหรับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่ นายศรศักดิ์ สมวัฒนา (รูปแบบ QR Code) (เอกสารประกอบ วาระที่ 2)
4. ข้อบังคับของบริษัทฯ เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
5. รายชื่อกรรมการอิสระที่บริษัทฯ เสนอให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ
6. หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. , แบบ ข. และ แบบ ค. (แนะนำให้ใช้แบบ ข.)
7. เอกสารและหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้นหรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมเพื่อลงทะเบียนและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้น
8. แผนที่สถานที่จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2569
9. การใช้รหัสคิวอาร์ (QR Code) สำหรับดาวน์โหลดเอกสารประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2569 และ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน
10. คำประกาศคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ชื่อย่อ NVD (“**บริษัทฯ**”) ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 ได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 ในวันจันทร์ที่ 30 พฤศจิกายน 2569 เวลา 10.00 น. **ณ ห้องประชุมเบญจสิริ 3 ชั้น 5 โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ สุขุมวิท 20 เลขที่ 19/9 ซอย สุขุมวิท 20**

ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 (หมายเหตุ: จัดการประชุมในรูปแบบ Physical Meeting รูปแบบเดียว) เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

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

<u>วัตถุประสงค์และเหตุผล</u> บริษัทฯ มีความประสงค์จะเสนอให้พิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมขายที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 29518 มีเนื้อที่ดินรวม 10,336.70 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนโครงการ Nirvana บริเวณถนนศรีนครินทร์–ร่มเกล้า แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด บริษัทย่อยของบริษัทฯ (ผู้ขาย) ให้แก่นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล (ผู้ซื้อ) เนื่องจากที่ดินดังกล่าวยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ประกอบกับการที่กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณเดียวกันอยู่แล้วหลายแห่ง การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวออกไปจึงช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดการกระจุกตัวของการลงทุน ลดภาระต้นทุนทางการเงิน เสริมสภาพคล่อง และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับแผนขยายธุรกิจในอนาคต โดยผู้ซื้อจะชำระค่าที่ดินทั้งหมดจำนวน 620.20 ล้านบาท (60,000 บาทต่อตารางวา) เป็นตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล ณ วันเสร็จสิ้นรายการ ซึ่งคาดว่าธุรกรรมจะเสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2569 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถจัดหาเงินทุนผ่านตั๋วสัญญาใช้เงินที่ได้รับการอาวัลได้ ผู้ซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ขอเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระราคาซื้อขายต่อผู้ขายภายในเดือนธันวาคม 2569 และดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทนให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับจากวันที่แจ้งความประสงค์ดังกล่าว สำหรับการชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้ซื้อไม่มีแผนที่จะนำที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้มาพัฒนาแข่งขันกับธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทแต่อย่างใด ซึ่งจะมีการทำบันทึกข้อตกลงก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ คือ บริษัท เอส.แอล.แสตนดาร์ด แอพไพรซัล จำกัด และ บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ให้ทำการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว โดยผู้ประเมินได้ประเมินราคาทรัพย์สินอยู่ที่ 547.85 ล้านบาท (53,000 บาทต่อตารางวา) (ประเมินเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2569) และ 516.84 ล้านบาท (50,000 บาทต่อตารางวา) (ประเมินเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2569) ตามลำดับ ซึ่งเมื่อพิจารณามูลค่าการเข้าทำรายการการจำหน่ายไปของที่ดินดังกล่าวจากผู้ประเมินอิสระ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการจะมีมูลค่าอยู่ที่ 620.20 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้รับจากการประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย โดยมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยที่ร้อยละ 16.50

โดยรายละเอียดต่างๆ ปรากฏตามสารสนเทศรายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯให้แก่ นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ (เอกสารประกอบ วาระที่ 1) และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน (IFA Report) สำหรับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล (รูปแบบ QR Code) (เอกสารประกอบ วาระที่ 1)

<u>ความเห็นคณะกรรมการ</u> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย)ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เนื่องจาก บริษัทฯ ยังไม่มีแผนพัฒนาที่ดินดังกล่าวในระยะเวลาอันใกล้ ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้ง บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณใกล้เคียงอยู่แล้วหลายแห่ง การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวจึงช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดภาระต้นทุนทางการเงิน ตลอดจนเสริมสภาพคล่องเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและแผนขยายธุรกิจในอนาคต

นอกจากนี้ ก่อนการเจรจากับผู้ซื้อ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการเสนอขายที่ดินแก่บุคคลภายนอกแล้วตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2569 ที่ผ่านมา แต่ไม่มีผู้แสดงความประสงค์เข้าซื้อ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้มีความสอดคล้องกับราคาตลาด โดยอ้างอิงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ซึ่งได้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง เงื่อนไขการซื้อขายเป็นไปตามหลักปฏิบัติทั่วไป จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นธรรมต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ที่ประชุมจึงมีมติเห็นชอบให้นำเสนอการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

อนึ่ง การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2568 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน**”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) กับผู้ซื้อ ซึ่งถือเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ โดยผู้ซื้อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ[1] (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 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”) โดยมีขนาดรายการรวมสูงสุดเมื่อคำนวณตามหลักเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบ

[1] ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 2 พฤศจิกายน 2569

แทนซึ่งจะเท่ากับร้อยละ 4.09 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น การเข้าทำรายการจำหน่ายไปในครั้งนี้จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 4.09

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์จะขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสำหรับการจำหน่ายที่ดินอีกรายการให้แก่บุคคลเกี่ยวโยงกันอีกราย (ตามรายละเอียดในวาระที่ 2) โดยมีขนาดรายการอยู่ที่ร้อยละ 3.96 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่รายการได้รับอนุมัติทั้ง 2 รายการ ขนาดรายการรวมจะอยู่ที่ร้อยละ 8.05 ซึ่งมีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 25.00 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายที่ดินดังกล่าว รวมถึงการเจรจา ตกลง เข้าทำ และลงนามในสัญญาหรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายที่ดินดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการตามสัญญา หรือดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวตามที่เห็นสมควร

<u>การลงมติ</u> วาระนี้ต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

สำหรับรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าประชุม (Record Date) ณ วันที่ 2 พฤศจิกายน 2569 มีดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	ความเกี่ยวโยง
1	นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล	525,798,103	28.39%	ผู้เข้าทำรายการ และเป็นกรรมการบริษัท
2	นางสาวลักษมี ปิยะสมบัติกุล	69,953,150	3.78%	ญาติสนิทผู้เข้าทำรายการ
3	นายคณธัช ปิยะสมบัติกุล	69,564,750	3.76%	บุตรผู้เข้าทำรายการ
4	นายวิภาส ปิยะสมบัติกุล	3,472,160	0.19%	บุตรผู้เข้าทำรายการ
	รวม	**668,788,163**	**36.12%**	

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

<u>วัตถุประสงค์และเหตุผล</u> บริษัทฯ มีความประสงค์จะเสนอให้พิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมขายที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 29515 และ 31028 มีเนื้อที่ดินรวม 10,000 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนโครงการ Nirvana บริเวณถนนศรีนครินทร์–ร่มเกล้า แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด บริษัทย่อยของบริษัทฯ (ผู้ขาย) ให้แก่นายศรศักดิ์ สมวัฒนา (ผู้ซื้อ) เนื่องจากที่ดินดังกล่าวยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลา

อันใกล้ ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ประกอบกับการที่กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณเดียวกันอยู่แล้วหลายแห่ง การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวออกไปจึงช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดการกระจุกตัวของการลงทุน ลดภาระต้นทุนทางการเงิน เสริมสภาพคล่อง และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับแผนขยายธุรกิจในอนาคต โดยผู้ซื้อจะชำระค่าที่ดินทั้งหมดจำนวน 600 ล้านบาท (60,000 บาทต่อตารางวา) เป็นตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล ณ วันที่เสร็จสิ้นรายการ ซึ่งคาดว่าธุรกรรมจะเสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2569 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถจัดหาเงินทุนผ่านตั๋วสัญญาใช้เงินที่ได้รับการอาวัลได้ ผู้ซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ขอเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระราคาซื้อขายต่อผู้ขายภายในเดือนธันวาคม 2569 และดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทนให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับจากวันที่แจ้งความประสงค์ดังกล่าว สำหรับการชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ คือ บริษัท เอส.แอล.แสตนดาร์ด แอพไพรซัล จำกัด และ บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ให้ทำการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว โดยผู้ประเมินได้ประเมินราคาทรัพย์สินอยู่ที่ 510 ล้านบาท (51,000 บาทต่อตารางวา) (ประเมินเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2569) และ 500 ล้านบาท (50,000 บาทต่อตารางวา) (ประเมินเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2569) ตามลำดับ ซึ่งเมื่อพิจารณามูลค่าการเข้าทำรายการการจำหน่ายไปของที่ดินดังกล่าวจากผู้ประเมินอิสระ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการจะมีมูลค่าอยู่ที่ 600 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้รับจากการประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย โดยมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยที่ร้อยละ 18.81 ทั้งนี้ ผู้ซื้อไม่มีแผนที่จะนำที่ดินที่จะซื้อในครั้งนี้มาพัฒนาแข่งขันกับธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทแต่อย่างใด ซึ่งจะมีการทำบันทึกข้อตกลงก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อไป

โดยรายละเอียดต่างๆปรากฏตามสารสนเทศรายการการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้แก่ นาย*ศรศักดิ์* สมวัฒนา ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ (เอกสารประกอบ วาระที่ 2) และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน (IFA Report) สำหรับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่ นายศรศักดิ์ สมวัฒนา (รูปแบบ QR Code) (เอกสารประกอบ วาระที่ 2)

<u>ความเห็นคณะกรรมการ</u> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เนื่องจาก บริษัทฯ ยังไม่มีแผนพัฒนาที่ดินดังกล่าวในระยะเวลาอันใกล้ ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้งบริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณใกล้เคียงอยู่แล้วหลายแห่ง การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวจึงช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดภาระต้นทุนทางการเงิน ตลอดจนเสริมสภาพคล่องเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและแผนขยายธุรกิจในอนาคต

นอกจากนี้ ก่อนการเจรจากับผู้ซื้อ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการเสนอขายที่ดินแก่บุคคลภายนอกแล้วตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2569 ที่ผ่านมา แต่ไม่มีผู้แสดงความประสงค์เข้าซื้อ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้มีความสอดคล้องกับราคาตลาด โดยอ้างอิงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ซึ่งได้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง เงื่อนไขการซื้อขายเป็นไปตามหลักปฏิบัติทั่วไป จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นธรรม

ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ที่ประชุมจึงมีมติเห็นชอบให้นำเสนอการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

อนึ่ง การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2568 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน**”) เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) กับผู้ซื้อ ซึ่งถือเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ โดยผู้ซื้อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ[2] (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 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯดังนั้น 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

โดย เมื่อรวมรายการจำหน่ายที่ดินให้แก่บุคคลเกี่ยวโยงกันตามรายละเอียดในวาระที่ 1 ซึ่งมีขนาดรายการอยู่ที่ร้อยละ 4.09 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ขนาดรายการรวมจะอยู่ที่ร้อยละ 8.05 ซึ่งมีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 25.00 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายที่ดินดังกล่าว รวมถึงการเจรจา ตกลง เข้าทำ และลงนามในสัญญาหรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายที่ดินดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการตามสัญญา หรือดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวตามที่เห็นสมควร

[2] ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 2 พฤศจิกายน 2569

<u>การลงมติ</u> วาระนี้ต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

สำหรับรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าประชุม (Record Date) ณ วันที่ 2 พฤศจิกายน 2569 มีดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	ความเกี่ยวโยง
1	นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	495,423,724	26.75%	ผู้เข้าทำรายการ และกรรมบริษัท
2	นางวัฒนา สมวัฒนา	164,639,748	8.89%	มารดาผู้เข้าทำรายการ
3	นายศราวุธ สมวัฒนา	8,038,650	0.43%	ญาติสนิทผู้เข้าทำรายการ
4	นางจุฑามาศ สมวัฒนา	125,786	0.01%	ภรรยาผู้เข้าทำรายการ
	รวม	**668,227,908**	**36.08%**	

<u>วาระที่ 3</u> **พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวข้างต้น ซึ่งเป็นสถานที่ที่สะดวกต่อการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะ โดยท่านผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าประชุม ณ สถานที่ประชุมได้ตั้งแต่เวลา 08.00 น. เป็นต้นไป

อนึ่ง คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดวันรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2569 <u>ในวันจันทร์ที่ 2 พฤศจิกายน 2569 (Record Date)</u>

ทั้งนี้ ระเบียบวาระการประชุมและความเห็นของคณะกรรมการดังกล่าวข้างต้น กรรมการอิสระไม่มีความเห็นเป็นอย่างอื่น

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าว สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง หรือไม่ประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุม ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท ดังมีรายชื่อและรายละเอียดปรากฏ**<u>ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5</u>** เพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงในนามผู้ถือหุ้น

หากผู้ถือหุ้นท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์ที่จะมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะเพียงแบบใดแบบหนึ่ง (แบบ ก. หรือ แบบ ข. หรือ แบบ ค.) โดยแบบ ค. ใช้สำหรับผู้ถือหุ้นที่เป็นชาวต่างชาติ และแต่งตั้งให้คัสโตเดียนในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะทั้ง 3 ประเภทได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท www.nirvanadevelopment.co.th หรือ เอกสารหนังสือมอบฉันทะ ทั้งนี้รายละเอียดปรากฏ**<u>ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6</u>** และติดอากรแสตมป์ 20 บาท โดยจะต้องแสดงเอกสาร หรือหลักฐานแสดงความเป็นผู้ถือหุ้น หรือผู้แทนของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมที่ได้ระบุไว้**<u>ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7</u>**

ทั้งนี้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) จะจัดส่ง*<u>หนังสือเชิญประชุมของบริษัทจดทะเบียนและ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน ให้แก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบ QR Code</u>* เพื่อเพิ่มความสะดวกและรวดเร็ว โดย QR Code ดังกล่าว อยู่ในเอกสารเดียวกันกับเอกสารที่มี

บาร์โค้ดของท่านผู้ถือหุ้น ซึ่งท่านผู้ถือหุ้นสามารถใช้โทรศัพท์มือถือหรือเครื่องมือที่มีโปรแกรมรองรับ และสแกน QR Code เพื่อรับข้อมูลของบริษัท รายละเอียดขั้นตอนการดาวน์โหลดปรากฏ**ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9**

เพื่อให้ท่านผู้ถือหุ้นได้รับประโยชน์สูงสุดจากการประชุม รวมทั้งเป็นการรักษาสิทธิประโยชน์ของท่านอย่างเต็มที่ หากมีข้อสงสัยหรือมีคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม สามารถส่งคำแนะนำหรือคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2569 ได้ผ่านช่องทางดังนี้

- อีเมล์ (Email Address) : companysecretary@nirvanadevelopment.co.th หรือ
- ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนมาที่ :

  “เลขานุการบริษัท” บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

  เลขที่ 343/351 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิเชียร เจียกเจิม)
ประธานกรรมการ
บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
โทรศัพท์ : 02-105-6789 ต่อ 505
โทรสาร : 02-105-6787
อีเมล์: IR@nirvanadevelopment.co.th

ฝ่ายเลขานุการบริษัท
โทรศัพท์ : 02-105-6789 ต่อ 526
โทรสาร : 02-105-6787
อีเมล์: companysecretary@nirvanadevelopment.co.th