

ที่ ลก. 020/2568

22 ตุลาคม 2568

เรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น และวันเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 8/2568 เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2568 ได้พิจารณาและมีมติในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. เห็นควรเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติการขายที่ดิน 5 โฉนด ที่ดินโฉนดเลขที่ 4100, 4203, 4204 ตำบลบางโคล่ อำเภอบางคอแหลม จังหวัดกรุงเทพมหานคร และที่ดินโฉนดเลขที่ 6977, 6978 ตำบลยานนาวา (บางขวาง) อำเภอยานนาวา (บางรัก) จังหวัดกรุงเทพมหานคร ให้กับ บริษัท สห ดับเบิ้ลยู แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เนื้อที่รวม 5 ไร่ 22.60 ตารางวา (2,022.60 ตารางวา) โดยมีราคาซื้อขายตารางวาละ 362,500 บาท ซึ่งเป็นราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 733,192,500 บาท (ทั้งนี้ ราคาซื้อขายที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามเนื้อที่ที่ดินจริงที่เพิ่มหรือลดภายหลังจากการรังวัดสอบเขตที่ดิน) โดยผู้ซื้อจะชำระเงินค่าที่ดินทั้งหมดในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภายในเดือนธันวาคม 2568 ทั้งนี้ ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละครึ่งสำหรับค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทุกชนิดเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น ผู้ขายตกลงเป็นผู้ชำระทั้งหมด

การขายที่ดินดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน โดยมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท หรือมากกว่าหรือเท่ากับ 3% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการการขายที่ดิน ซึ่งเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์พร้อมกับการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

.../2

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว

2. กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ในวันอังคารที่ 23 ธันวาคม 2568 เวลา 10.30 นาฬิกา ณ ห้องมทนนท์ อาคารคิงปริดจ์ ทาวเวอร์ เลขที่ 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

3. กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ในวันจันทร์ที่ 10 พฤศจิกายน 2568

4. กำหนดระเบียบวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 มีดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการขายที่ดินให้กับบริษัท สห ดับเบิ้ลยู แลนด์ จำกัด

วาระที่ 2 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้บริษัทฯ จะทำการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 พร้อมกับเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.wacoal.co.th) ในหมวด “นักลงทุนสัมพันธ์” หัวข้อ “ข้อมูลสำหรับผู้ถือหุ้น” เลือกหัวข้อ “การประชุมผู้ถือหุ้น” ซึ่งสามารถเข้าดูได้ตั้งแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน 2568 สำหรับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพร้อมเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วยฉบับจริง จะนำส่งให้ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมทางไปรษณีย์ลงทะเบียนต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายบุญดี อำนวยสกุล)

ประธานกรรมการบริหาร และ
กรรมการผู้จัดการ

สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (แก้ไข)

บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2568 ของ บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2568 ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ เข้าทำรายการขายที่ดินให้กับ บริษัท สห ดับเบิลยู แลนด์ จำกัด (“SWL”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื้อที่รวม 5 ไร่ 22.60 ตารางวา (2,022.60 ตารางวา) โดยมีราคาซื้อขายตารางวาละ 362,500 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 733,192,500 บาท

การขายที่ดินดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน โดยมีขนาดรายการ 733,192,500 บาท และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการอื่นกับ บริษัท สห ดับเบิลยู แลนด์ จำกัด หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น เมื่อนับรวมขนาดรายการในช่วงเวลาดังกล่าวจะมีขนาดรายการเท่ากับ 14.1952% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ซึ่งมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท หรือมากกว่าหรือเท่ากับ 3% ของ NTA ของบริษัทฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ 3% ของ NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ประมาณ 154.95 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งนี้ รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการการขายที่ดิน ซึ่งเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พร้อมกับการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2568 เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2568 ได้มีมติแต่งตั้ง บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของการทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไข

บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวข้างต้น ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ : ภายในเดือนธันวาคม 2568 ซึ่งบริษัทฯ ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยมีเงื่อนไขว่าสัญญาดังกล่าวจะมีผลผูกพันต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้ขายที่ดินดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯ จัดให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 23 ธันวาคม 2568 (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขบังคับก่อน ในข้อ 6. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป)

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ขาย : บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)
ผู้ซื้อ : บริษัท สห ดับเบิลยู แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

รายละเอียดของผู้ซื้อ

วันที่จัดตั้ง : วันที่ 22 กันยายน 2568

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

.../2

ทุนจดทะเบียน : 750,000,000 บาท*

หมายเหตุ : * ณ วันที่ 22 กันยายน 2568 SWL มีทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 187.50 ล้านบาท และมีแผนที่จะชำระทุนจดทะเบียนจนครบจำนวน 750 ล้านบาท ในวันที่ 3 ธันวาคม 2568 ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการกำหนดวันที่จะเรียกชำระทุนจดทะเบียนส่วนที่เหลือของ SWL ร่วมกับผู้ถือหุ้นของ SWL ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากกำหนดการข้างต้นได้

รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท สห ดับเบิลยู แลนด์ จำกัด ณ วันที่ 22 กันยายน 2568

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)*	3,000,000	40.00
2. บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)*	1,425,000	19.00
3. บริษัท ไอ.ซี.ซี.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)*	1,125,000	15.00
4. บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล แลบบอราทอรีส์ จำกัด	675,000	9.00
5. บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	450,000	6.00
6. บริษัท วิทาลีตี จำกัด	450,000	6.00
7. บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด	374,998	5.00
8. นายวรยศ ทองตัน	1	0.00
9. นางสาวณัฐกาญจน์ ธนาวดี	1	0.00
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด	7,500,000	100.00

หมายเหตุ : * บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ไอ.ซี.ซี.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งสามารถตรวจสอบข้อมูลผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมได้จากเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2.1 รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล แลบบอราทอรีส์ จำกัด ณ วันที่ 29 สิงหาคม 2568

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)*	12,500,000	25.00
2. บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)*	9,780,000	19.56
3. บริษัท วิทาลีตี จำกัด**	7,593,228	15.19
4. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)*	4,916,666	9.83
5. นายบุญเกียรติ โชควัฒนา	3,075,160	6.15
รวมผู้ถือหุ้น 5 รายแรก	37,865,054	75.73
ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ	12,134,946	24.27
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด	50,000,000	100.00

ที่มา : <https://corpusxweb.bol.co.th/corpus>

.../3

หมายเหตุ : * บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) บริษัท โอ.ซี.ซี.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และบริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งสามารถตรวจสอบข้อมูลผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมได้จากเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

** บริษัท วิทยาลัยการศึกษานานาชาติ จำกัด สามารถดูรายชื่อผู้ถือหุ้นได้ที่หัวข้อ 2.3 รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท วิทยาลัยการศึกษานานาชาติ จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2568

2.2 รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท โอ.ดี.เอฟ. จำกัด ณ วันที่ 9 ตุลาคม 2568

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. บริษัท สินภราดร จำกัด**	479,444	47.95
2. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)*	196,044	19.60
3. บริษัท อีทงเทียนไห้ บีเอสซี จำกัด***	125,000	12.50
4. บริษัท โอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)*	90,000	9.00
5. นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา	33,401	3.34
รวมผู้ถือหุ้น 5 รายแรก	923,889	92.39
ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ	76,111	7.61
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด	1,000,000	100.00

ที่มา : <https://corpusxweb.bol.co.th/corpus>

หมายเหตุ : * บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) และบริษัท โอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งสามารถตรวจสอบข้อมูลผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมได้จากเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

** บริษัท สินภราดร จำกัด สามารถดูรายชื่อผู้ถือหุ้นได้ที่หัวข้อ 2.5 รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท สินภราดร จำกัด ณ วันที่ 17 เมษายน 2568

*** บริษัท อีทงเทียนไห้ บีเอสซี จำกัด สามารถดูรายชื่อผู้ถือหุ้นได้ที่หัวข้อ 2.6 รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท อีทงเทียนไห้ บีเอสซี จำกัด ณ วันที่ 24 เมษายน 2568

2.3 รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท วิทยาลัยการศึกษานานาชาติ จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2568

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา	40,000	20.00
2. นายบุญเกียรติ โชควัฒนา	30,000	15.00
3. นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา	30,000	15.00
4. นางทิพาภรณ์ โชควัฒนา	20,000	10.00
5. นางกิตยาภรณ์ ชัยถาวรเสถียร	15,000	7.50
รวมผู้ถือหุ้น 5 รายแรก	135,000	67.50
ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ	65,000	32.50
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด	200,000	100.00

ที่มา : <https://corpusxweb.bol.co.th/corpus>

.../4

2.4 รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2568

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. นางธีรดา อัมพวันวงษ์	1,000,000	10.00
2. นางสาวธนิษฐ โชควัฒนา	1,000,000	10.00
3. นายฐิติภูมิ โชควัฒนา	1,000,000	10.00
4. บริษัท บี เอส ที อาร์ ซีศูนย์แปด จำกัด*	850,000	8.50
5. นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา	800,000	8.00
รวมผู้ถือหุ้น 5 รายแรก	4,650,000	46.50
ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ	5,350,000	53.50
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด	10,000,000	100.00

ที่มา : <https://corpusxweb.bol.co.th/corpus>

หมายเหตุ : * บริษัท บี เอส ที อาร์ ซีศูนย์แปด จำกัด สามารถดูรายชื่อผู้ถือหุ้นได้ที่หัวข้อ 2.7 รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท บี เอส ที อาร์ ซีศูนย์แปด จำกัด ณ วันที่ 18 กันยายน 2568

2.5 รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท สินภราดร จำกัด ณ วันที่ 17 เมษายน 2568

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด*	540,000	90.00
2. นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา	30,000	5.00
3. นายวิชัย กุลสมภพ	30,000	5.00
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด	600,000	100.00

ที่มา : <https://corpusxweb.bol.co.th/corpus>

หมายเหตุ : * บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด สามารถดูรายชื่อผู้ถือหุ้นได้ที่หัวข้อ 2.4 รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2568

2.6 รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท อีทงเทียนไห้ บีเอสซี จำกัด ณ วันที่ 24 เมษายน 2568

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา	13,871,996	92.48
2. นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา	252,004	1.68
3. นางธีรดา อัมพวันวงษ์	252,000	1.68
4. นางสาวธนิษฐ โชควัฒนา	252,000	1.68
5. นายฐิติภูมิ โชควัฒนา	252,000	1.68
รวมผู้ถือหุ้น 5 รายแรก	14,880,000	99.20
ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ	120,000	0.80
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด	15,000,000	100.00

ที่มา : <https://corpusxweb.bol.co.th/corpus>

.../5

2.7 รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท บี เอส ที อาร์ สี่ศูนย์แปด จำกัด ณ วันที่ 18 กันยายน 2568

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา	1,550,000	75.61
2. นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา	300,000	14.63
3. นางธีรดา อัมพวันวงษ์	100,000	4.88
4. นางสาวธนินธร โชควัฒนา	100,000	4.88
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด	2,050,000	100.00

ที่มา : <https://corpusxweb.bol.co.th/corpus>

3. รายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์ :

3.1 มี บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (SPI) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน*

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	สัดส่วนการถือหุ้น	
	บมจ. ไทยวาโก้	บจก. สห ดับเบิ้ลยู แลนด์
บมจ. สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง	23.06%	40.00%

หมายเหตุ : * บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารที่มีส่วนได้เสียจะต้องไม่เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในการอนุมัติธุรกรรมดังกล่าว พร้อมทั้งนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้มีระบบการติดตามและตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินธุรกรรมเป็นไปอย่างโปร่งใส และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

3.2 มีกรรมการบริษัทร่วมกัน ดังนี้

รายชื่อกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง	
	บมจ. ไทยวาโก้	บจก. สห ดับเบิ้ลยู แลนด์
1. นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา	ประธานกรรมการบริษัท	กรรมการบริษัท
2. นางอรอนงค์ แสงพุ่มพงษ์	กรรมการบริษัท	กรรมการบริษัท

4. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ : บริษัทฯ ขายที่ดินให้กับ บริษัท สห ดับเบิ้ลยู แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เนื้อที่รวม 5 ไร่ 22.60 ตารางวา (2,022.60 ตารางวา) โดยมีราคาซื้อขายตารางวาละ 362,500 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 733,192,500 บาท ซึ่งราคาซื้อขายที่ดินเป็นราคาประเมินเฉลี่ยจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย

รายละเอียดการประเมินมูลค่าที่ดิน 5 โฉนด เนื้อที่รวม 5 ไร่ 22.60 ตารางวา (2,022.60 ตารางวา)

ในการประเมินมูลค่าที่ดินครั้งนี้ บริษัทฯ ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้แก่ บริษัท ศศิกัด จำกัด และ บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด

	บจก. ศศิกัด	บจก. เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส
1. วันที่ประเมิน	5 กันยายน 2568	14 ตุลาคม 2568
2. มูลค่าที่ดินที่ประเมิน	758,475,000 บาท	707,910,000 บาท
3. ราคาที่ดินต่อตารางวา	375,000 บาท	350,000 บาท
4. รายชื่อผู้ประเมินหลัก	นายปิยะ สว่างพาณิชย์	นางกาญจนา ชนะกานนท์

ทั้งนี้ ผู้ประเมินหลักทั้ง 2 คนข้างต้น รวมทั้ง บริษัท ศศิกัด จำกัด และ บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด มีความเป็นอิสระ และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียใด ๆ กับบริษัทฯ

5. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ : เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและเสริมความแข็งแกร่งด้านเงินทุนของบริษัทฯ โดยนำเงินที่ได้รับจากการขายที่ดินไปใช้เป็นทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน และเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับโครงการลงทุนในอนาคต ทั้งในรูปแบบการขยายธุรกิจ หรือลงทุนในตราสารทางการเงินที่มีระดับความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เหมาะสม อันจะช่วยเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ

6. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป :

ประเภทสินทรัพย์ : ที่ดิน 5 โฉนด เนื้อที่รวม 5 ไร่ 22.60 ตารางวา (2,022.60 ตารางวา) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (1) โฉนดเลขที่ 4100 เลขที่ดิน 543 หน้าสำรวจ 4222 ตำบลบางโคล่ อำเภอบางคอแหลม จังหวัด กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 0 - 1 - 84.40 ไร่ (184.40 ตร.ว.)
- (2) โฉนดเลขที่ 4203 เลขที่ดิน 540 หน้าสำรวจ 4288 ตำบลบางโคล่ อำเภอบางคอแหลม จังหวัด กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 - 2 - 89.10 ไร่ (689.10 ตร.ว.)
- (3) โฉนดเลขที่ 4204 เลขที่ดิน 663 หน้าสำรวจ 4289 ตำบลบางโคล่ อำเภอบางคอแหลม จังหวัด กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 0 - 2 - 88.10 ไร่ (288.10 ตร.ว.)
- (4) โฉนดเลขที่ 6977 เลขที่ดิน 541 หน้าสำรวจ 410 ตำบลยานนาวา (บางขวาง) อำเภอยานนาวา (บางรัก) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 0 - 3 - 86.00 ไร่ (386.00 ตร.ว.)
- (5) โฉนดเลขที่ 6978 เลขที่ดิน 542 หน้าสำรวจ 411 ตำบลยานนาวา (บางขวาง) อำเภอยานนาวา (บางรัก) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 - 0 - 75.00 ไร่ (475.00 ตร.ว.)

.../7

- ที่ตั้งที่ดิน** : ติดถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโคล่ เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร
- ลักษณะที่ดิน** : ที่ดิน 5 โฉนด มีพื้นที่ติดต่อกัน ลักษณะใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ติดถนน
สาธารณประโยชน์ 3 ด้าน โดยมีพื้นที่ติดกัน ดังนี้
- ทิศเหนือ ระยะประมาณ 50.00 เมตร ติดซอยเจริญราษฎร์ 7
 - ทิศใต้ ระยะประมาณ 45.00 เมตร ติดถนนพระรามที่ 3
 - ทิศตะวันออก ระยะประมาณ 167.00 เมตร ติดกับที่ดินเลขที่ 539 (บริษัท เค. จี. เอส. สตีล จำกัด)
 - ทิศตะวันตก ระยะประมาณ 177.00 เมตร ติดซอยพระรามที่ 3 ซอย 23
- สภาพแวดล้อม** : บริเวณที่ตั้งที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยมีสถานที่ตั้งสำคัญในบริเวณ
ใกล้เคียงดังนี้
- วัดเรืองยศสุทธาราม ประมาณ 200 เมตร
 - สำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ ประมาณ 250 เมตร
 - ห้างสรรพสินค้า Terminal 21 พระราม 3 ประมาณ 1.3 กิโลเมตร
 - คิงบริดจ์ ทาวเวอร์ ประมาณ 3.5 กิโลเมตร
 - โรงเรียนนานาชาติคิงส์คอลเลจกรุงเทพ ประมาณ 3.5 กิโลเมตร
- ภาระผูกพันของสินทรัพย์** : - ไม่มี -
- การใช้ประโยชน์จากที่ดิน** : ที่จอดรถพนักงาน
- มูลค่ารวมของสินทรัพย์** : จำนวนเงินทั้งสิ้น 733,192,500 บาท*
ซึ่งเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตามมูลค่าสิ่งตอบแทนที่บริษัทฯ ได้รับชำระจากการ
จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท เจย์ แคปิตอล
แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับ
รายการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ
หมายเหตุ : * ทั้งนี้ เนื้อที่ที่ดินที่ทำการซื้อขาย และการชำระราคาซื้อขายจริงอาจมีการ
เปลี่ยนแปลง เป็นไปตามเนื้อที่ที่ดินจริงที่เพิ่มหรือลดภายหลังจากการรังวัด
สอบเขตที่ดินเรียบร้อยแล้ว
- นโยบายในการกำหนด
ค่าตอบแทน** : กำหนดค่าตอบแทนจากราคาประเมินที่ดินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และ
การต่อรองเจรจาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย
- เงื่อนไขการชำระเงิน** : ผู้ซื้อจะชำระเงินค่าที่ดินทั้งหมดในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภายในเดือน
ธันวาคม 2568

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงชำระคนละครึ่ง ส่วนสำหรับค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากร และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทุกชนิดเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น ผู้ขายตกลงเป็นผู้ ชำระทั้งหมด

เงื่อนไขบังคับก่อน

1. ให้มีการรังวัดสอบเขตที่ดินก่อนการซื้อขาย และหากเนื้อที่ที่ดินภายหลังการ รังวัดสอบเขตมากกว่าหรือน้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญา ให้ผู้ซื้อชำระเงิน เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามจำนวนเนื้อที่ที่ดินในราคาตารางวาละ 362,500 บาท พร้อมทั้งโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามความเป็นจริง
2. ข้อตกลงจะมีผลผูกพันคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายได้ พิจารณานุมัติ

7. ลักษณะทั่วไปของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทรายการ

: รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ

ขนาดรายการ

: จำนวนเงิน 733,192,500 บาท

เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการ กำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ และประกาศคณะกรรมการตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของ บริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 เนื่องจากผู้เข้าทำรายการ กับบริษัทฯ ในครั้งนี้มี บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือ หุ้นรายใหญ่ร่วมกัน ในการคำนวณขนาดรายการดังกล่าว บริษัทฯ พิจารณามูลค่า สูงสุดระหว่างมูลค่าตามบัญชี และมูลค่าสินทรัพย์ตามราคาตลาด โดยมูลค่าสูงสุด คือ มูลค่าสินทรัพย์ตามราคาตลาดเฉลี่ยตามรายงานการประเมินของผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเท่ากับ 733,192,500 บาท และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีการทำรายการอื่นกับ SWL หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น เมื่อนับรวมขนาดรายการในช่วงเวลาดังกล่าวจะมีขนาดรายการเท่ากับ 14.1952% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท หรือมากกว่าหรือเท่ากับ 3% ของ NTA แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ 3% ของ NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ประมาณ 154.95 ล้านบาท ดังนั้นขนาดของรายการข้างต้น จึงต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนน เสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมี สิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งบริษัทฯ

.../9

ต้องส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน
อิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้
ถือหุ้น

8. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ขนาดรายการ

: มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับ 11.8275% ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ
(คำนวณจากงบการเงินรวมประจำไตรมาส สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568)
ซึ่งเมื่อนับรวมขนาดรายการในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา มีมูลค่ารวมเท่ากับ 12.6016%
ซึ่งมีขนาดรายการต่ำกว่า 15% ไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไป
ซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการ
กำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ
ที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการ
ของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547
ดังนั้นการทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท
โดยบริษัทฯ ไม่ต้องแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่ต้อง
เรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการดังกล่าว

เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned}\text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท (ตามงบการเงินรวม} \\ &\quad \text{ที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต} \\ &\quad \text{สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568)}} \\ &= \frac{733.19 \text{ ล้านบาท} \times 100}{6,199.04 \text{ ล้านบาท}} \\ &= 11.8275\%\end{aligned}$$

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการ
ทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่
ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการการขายที่ดินที่มีขนาด
รายการ 11.8275% ซึ่งเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พร้อมกับการ
พิจารณาและอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

.../10

9. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในภาพรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. สามารถนำที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการดำเนินงานในปัจจุบันมาเปลี่ยนเป็นกระแสเงินสด เพื่อเพิ่มสภาพคล่องของบริษัทฯ อีกทั้งยังช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการที่ดินแปลงดังกล่าว เช่น ค่าจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประมาณปีละ 1.50 ล้านบาท

2. ได้กระแสเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายที่ดินประมาณ 657.76 ล้านบาท* เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และ/หรือลงทุนในโครงการอื่น ๆ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต

	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ประมาณการกระแสเงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน¹	733.19
หัก ค่าธรรมเนียมการโอน ²	(3.27)
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ³	(24.20)
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง	(1.02)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(46.95)
ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายที่ดิน	657.76

หมายเหตุ : ¹ อ้างอิงการคำนวณจากเนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568

² ค่าธรรมเนียมการโอนคำนวณโดยอ้างอิงอัตราร้อยละ 2 ของราคาประเมินราชการ 326.72 ล้านบาท แบ่งจ่ายระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ฝ่ายละครึ่ง

³ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะคำนวณโดยอ้างอิงอัตราร้อยละ 3.30 ของราคาขาย 733.19 ล้านบาท

3. บริษัทฯ คาดว่าจะรับรู้ผลกำไรสุทธิจากการจำหน่ายที่ดินในงบกำไรขาดทุน ประมาณ 187.81 ล้านบาท* ทั้งนี้ราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้เท่ากับ 733.19 ล้านบาท เมื่อหักด้วยต้นทุนของที่ดินซึ่งอ้างอิงตามมูลค่าทางบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 469.95 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคล ในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรจากการจำหน่ายที่ดิน

4. ช่วยลดความเสี่ยงจากการถือครองที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา ทั้งนี้ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบันมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี 2556 และอยู่ระหว่างการปรับปรุงครั้งที่ 4 ซึ่งเริ่มดำเนินการในปี 2566 โดยเดิมมีเป้าหมายประกาศใช้ฉบับใหม่ภายในปี 2569 แต่ได้เลื่อนออกไปเป็นปี 2570 เนื่องจากมีความจำเป็นต้องปรับแก้ประเด็นสำคัญหลายส่วน ดังนั้น การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าวจึงเป็นแนวทางในการลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของผังเมือง และความไม่แน่นอนของสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในอนาคต

หมายเหตุ : * ทั้งนี้ กระแสเงินสดรับสุทธิและกำไรสุทธิอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามเนื้อที่ที่ดินจริงที่เพิ่มหรือลดภายหลังจากการรังวัดสอบเขตที่ดินเรียบร้อยแล้ว

10. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ คาดว่าการจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าวจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี 2568 และจะได้รับเงินสดสุทธิประมาณ 657.76 ล้านบาท ภายหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้ การคำนวณดังกล่าวอ้างอิงจากเนื้อที่ที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2568 โดยเนื้อที่ที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามผลของการรังวัดสอบเขตก่อนการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ มีแผนนำเงินที่ได้รับไปใช้เป็นทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสภาพคล่องทางการเงินและเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการต้นทุนการดำเนินงานในระยะสั้น รวมทั้งพิจารณานำเงินบางส่วนไปใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับโครงการลงทุนในอนาคต ทั้งในรูปแบบการขยายธุรกิจ หรือลงทุนในตราสารทางการเงินที่มีระดับความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่มีแผนการใช้เงินที่ชัดเจน และหากในอนาคตบริษัทฯ มีการเข้าทำรายการลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ จะดำเนินการตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนต่อไป

11. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัทฯ		ความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในการเข้าทำรายการ
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	
1. บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (SPI)	27,668,700	23.06	• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SWL
2. บริษัท โชควัฒนา จำกัด	140,620	0.12	• เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน SPI โดยถือหุ้นเป็นสัดส่วน 17.46% ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของ SPI
3. บริษัท ธนุลักษณะ จำกัด (มหาชน)	1,670,200	1.39	• SPI ถือหุ้นเป็นสัดส่วน 42.00% ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมด
4. บริษัท ประชาอาภรณ์ จำกัด (มหาชน)	250,000	0.21	• SPI ถือหุ้นเป็นสัดส่วน 47.00% ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมด
5. บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	6,218,720	5.18	• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SWL

.../12

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัทฯ		ความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในการเข้าทำรายการ
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	
6. บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล แลบบอราทอรีส์ จำกัด	186,500	0.16	• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SWL
7. บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	3,492,000	2.91	• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SWL
8. บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด	500	0.0004	• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SWL
9. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	9,641,050	8.03	• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SWL
10. นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา	82,031	0.07	• ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการในบริษัทฯ และเป็นกรรมการใน SWL
11. นางมทวดี โชควัฒนา	2,000	0.0017	• เป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ กรรมการ SWL
12. บริษัท อีทงเทียนไท้ บีเอสซี จำกัด	1,568,020	1.31	• เป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ ประธานกรรมการ SWL
13. นางอรอนงค์ แสงพุ่มพวงษ์	5,500	0.0046	• ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการทั้ง 2 บริษัท
14. บริษัท อี-คอมเมอร์ซ ดิจิทัล ไทย โฮลดิ้ง จำกัด	1,014,020	0.85	• เป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ กรรมการ SWL
15. นางสาวนินทร โชควัฒนา	7,100	0.01	• เป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร SPI • เป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ กรรมการผู้จัดการ SWL
รวม	51,946,961	43.29	

12. กรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

13. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา และ นางอรอนงค์ แสงพุ่มพวงษ์ ได้พิจารณาประโยชน์และผลกระทบที่บริษัทฯ จะได้รับอย่างรอบด้าน ตามความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และความเห็นจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งพิจารณาจากรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย แล้ว มีความเห็นว่าการทำธุรกรรมครั้งนี้มีความเหมาะสมทั้งในด้านราคาและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ

.../13

บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม เนื่องจากราคาที่เข้าทำรายการอ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์ตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ซึ่งสะท้อนระดับราคาตลาดปัจจุบัน ทั้งนี้ การที่บริษัทฯ ในฐานะผู้ขายต้องชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องถือเป็นแนวปฏิบัติโดยทั่วไปในการซื้อขายที่ดิน อีกทั้งการจำหน่ายที่ดินที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานในปัจจุบัน ช่วยให้บริษัทฯ สามารถนำเงินไปใช้เป็นทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเพิ่มโอกาสในการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต นอกจากนี้เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับการขายให้แก่บุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการทำรายการกับบริษัท สห ดับเบิ้ลยู แลนด์ จำกัด มีความเหมาะสมและให้ประโยชน์แก่บริษัทฯ มากกว่า เนื่องจากผู้ซื้อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สามารถนำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาให้เกิดมูลค่าเพิ่มในอนาคต อีกทั้งบริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัท สห ดับเบิ้ลยู แลนด์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 19 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมด ทำให้บริษัทฯ มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลเพิ่มเติมในอนาคต ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทจึงเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณออนุมัติการขายที่ดินให้กับบริษัท สห ดับเบิ้ลยู แลนด์ จำกัด

14. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท
- ไม่มี -

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ



บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)

(นายบุญดี อำนวยสกุล นางอรอนงค์ แสงพุ่มพงษ์)

กรรมการบริษัท