

## เมื่อ Insights กลายเป็นอาวุธลับในการชนะใจผู้บริโภค ถอดกรณีศึกษาการขยายแบรนด์ในเครือ AssetWise ผ่านภาพยนตร์โฆษณาแห่งความสุข

ท่ามกลางกระแสความผันผวนทางเศรษฐกิจและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วในรอบหลายปีที่ผ่านมา ส่งผลให้การพัฒนาสังหาริมทรัพย์ต้องเปลี่ยนแปลงตาม โดยผู้คนในปัจจุบันพยายามมองหาพื้นที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบรับกับนิสัยเฉพาะตัว รองรับกิจกรรมที่หลากหลาย และส่งเสริมการใช้ชีวิตในแบบที่ต้องการ ความคาดหวังที่ซับซ้อนนี้กลายเป็นโจทย์ที่ทำทนาย นั่นทำให้ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) หรือ ASW เข้าใจพฤติกรรมที่ซับซ้อนและนำไปสู่การสร้างประสบการณ์ชีวิตและพื้นที่แห่งความสุข จนสามารถสร้างการเติบโตทางธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องมายาวนานถึง 21 ปี ความสำเร็จนี้ต้องผ่านประสบการณ์ที่ยาวนานและกลยุทธ์ที่สามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายแต่ละเซกเมนต์ได้อย่างแท้จริง

รากฐานที่แข็งแกร่งสู่ความสำเร็จทางธุรกิจ นับตั้งแต่การก้าวเข้าสู่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของ ASW ในปี 2564 ที่เกิดขึ้นท่ามกลางความท้าทายครั้งใหญ่จากสถานการณ์โควิด-19 ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ ตลอดระยะเวลา 5 ปีในการเป็นบริษัทจดทะเบียน และการก้าวเข้าสู่ปีที่ 21 ของธุรกิจ ได้พิสูจน์ให้เห็นถึงความสามารถในการรักษาวินัยทางการเงินและการบริหารจัดการสภาพคล่องอย่างมีประสิทธิภาพ ปัจจุบัน ASW มีการพัฒนาโครงการไปแล้วรวมกว่า 89 โครงการ คิดเป็นมูลค่าสะสมสูงถึงกว่า 150,000 ล้านบาท ครอบคลุมผลิตภัณฑ์ทั้งคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล, เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และภูเก็ต เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในทุกเซกเมนต์ แบรินด์ "KAVE" ที่โดดเด่นและกลายเป็นสัญลักษณ์ของ Campus Condo ครอบคลุมทำเลรอบมหาวิทยาลัยชั้นนำถึง

10 แห่ง โดยได้รับความนิยมอย่างสูงจากกลุ่มนิสิต นักศึกษา และกลุ่มนักลงทุน จุดที่ทำให้ประสบความสำเร็จมาจากการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่เข้าใจพฤติกรรมโดยเฉพาะของคนรุ่นใหม่ ผ่านการติดตั้งพื้นที่กิจกรรมเฉพาะทาง เช่น ห้อง E-sport ห้อง Game Room ห้องสำหรับการไลฟ์สตรีม ห้องดูหนัง และห้องคาราโอเกะ ส่งผลให้มีอัตราการเข้าพักอาศัยสูงสุดตลอดเวลาและกลายเป็นโมเดลที่ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน อีกหนึ่งก้าวกระโดดสำคัญ คือการเข้าซื้อและควบรวมกิจการ (M&A) กับ บริษัท ร่วมโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือ TITLE ซึ่งเป็นผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตที่มีฐานลูกค้าต่างชาติและมีความเข้าใจในอินไซต์ของกลุ่มนี้ ส่งผลให้แบรนด์ "The Title" เติบโตอย่างก้าวกระโดด โดยในปี 2568 แบรินด์ TITLE สามารถสร้างรายได้รวมสูงถึง 2,983 ล้านบาท เติบโตขึ้น 132% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ส่งผลให้มีกำไรสุทธิ 591 ล้านบาท เติบโตขึ้น 548% แม้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังเผชิญแรงกดดันรอบด้าน แต่ ASW ยังโชว์ฟอร์มแข็งแกร่งในไตรมาส 1/2569 ด้วยรายได้รวม 2,162 ล้านบาท เติบโต 20% YoY พร้อมรักษาราคากำไรขั้นต้นสูงถึง 41% ซึ่งถือว่าโดดเด่นในอุตสาหกรรม ส่งผลให้มีกำไรสุทธิ 230 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14% YoY ขณะเดียวกันยังทำยอด Presales ได้ถึง 6,854 ล้านบาท หรือคิดเป็น 37% ของเป้าหมายทั้งปีที่ 18,500 ล้านบาท สะท้อนทั้งความสามารถในการทำกำไรและแรงดีมานด์ที่ยังแข็งแกร่งต่อเนื่อง

( ที่มา : MarketingOops! )

<p>บริษัท คลังห้วย นี้อย่งเส็ง จำกัด</p> <p>วันที่ 15 มิถุนายน 2569</p> <p>เรื่อง ขอเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 เรียน ท่านผู้ถือหุ้นของบริษัท</p> <p>ด้วยคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติให้เรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เวลา 9:30 น. ณ บริษัท คลังห้วย นี้อย่งเส็ง จำกัด 841/1-2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"><li>รับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา</li><li>รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทและรับรองงบการเงินประจำปี</li><li>พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี</li><li>พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการแทนกรรมการที่จะครบกำหนดออกตามวาระ</li><li>พิจารณาเงินปันผล การจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายและบำเหน็จกรรมการ</li><li>พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)</li></ol> <p>ดังนั้น จึงขอเชิญเชิญท่านผู้ถือหุ้นไปประชุมตามวันเวลา และสถานที่ดังกล่าวข้างต้น โดยพร้อมเพรียงกันด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง</p> <p>ขอแสดงความนับถือ (นางสาว อรพิน มหาเจริญเกียรติ นางสาวสมจิตร มหาเจริญเกียรติ) กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p>	<p>ประกาศเลิกบริษัท</p> <p>บริษัท เมย์ลิน เนล สตูดิโอ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0905568008851</p> <p>ขอประกาศให้ทราบโดยทั่วกันว่าที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของ บริษัท เมย์ลิน เนล สตูดิโอ จำกัด ได้มีมติให้เลิกบริษัทฯ นี้ ตั้งแต่วันที่ 11 มิถุนายน 2569 เป็นต้นไป</p> <p>จึงประกาศให้บรรดาลูกหนี้และเจ้าหนี้ทั้งหลายของบริษัทฯ นี้ ได้โปรดติดต่อชำระหนี้หรือยื่นคำทวงหนี้ต่อข้าพเจ้า ณ สำนักงานของผู้ชำระบัญชีเลขที่ 199/781 หมู่ที่ 8 ตำบลบ้านพรุ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ภายในกำหนด 7 วัน นับแต่วันประกาศเป็นต้นไป</p> <p>ประกาศ ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2569</p> <p>(นางสาว เมย์ปริยดา แก่นขุนทด) ผู้ชำระบัญชี</p>
<p>ประกาศเลิกบริษัท</p> <p>บริษัท อีลิท ฟอจูน จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0505568013514</p> <p>ขอประกาศให้ทราบโดยทั่วกันว่าที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของ บริษัท อีลิท ฟอจูน จำกัด ได้มีมติให้เลิกบริษัทฯ นี้ ตั้งแต่วันที่ 10 มิถุนายน 2569 เป็นต้นไป</p> <p>จึงประกาศให้บรรดาลูกหนี้และเจ้าหนี้ทั้งหลายของบริษัทฯ นี้ ได้โปรดติดต่อชำระหนี้หรือยื่นคำทวงหนี้ต่อข้าพเจ้า ณ สำนักงานของผู้ชำระบัญชีเลขที่ 99/10 ถนนกรุงธนบุรี แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ภายในกำหนด 7 วัน นับแต่วันประกาศเป็นต้นไป</p> <p>ประกาศ ณ วันที่ 15 มิถุนายน 2569</p> <p>(นางสาว งามมณี โพธิ์ราช) ผู้ชำระบัญชี</p>	



ที่ Stella-CS 35.2026

วันที่ 12 มิถุนายน 2569

เรื่อง  
ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 22569  
ท่านผู้ถือหุ้น  
บริษัท สเทลล่า เอ็กส์ จำกัด (มหาชน)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. ตราสมทบของบริษัท สเทลล่า เอ็กส์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การจำหน่ายใบเสร็จสิ้นทรัพย์ของ บริษัทย่อยให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
  2. ตราสมทบของบริษัท สเทลล่า เอ็กส์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง การจำหน่ายใบเสร็จสิ้นทรัพย์ของ บริษัทย่อยให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (บัญชี 2)
  3. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการจำหน่ายใบเสร็จสิ้นทรัพย์และรายการ ที่เกี่ยวข้องกัน เกี่ยวกับกิจการจำหน่ายใบเสร็จสิ้นทรัพย์และสิ่งปลูกสร้างของ บริษัท อยุธยา เอลเมนต์โฮม จำกัด จำกัด บริษัท อยุธยา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
  4. ข้อบังคับบริษัท ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
  5. คำชี้แจงวิธีการลงคะแนนเสียงร่วมประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Meeting) การลงคะแนน และรายการเสียงลงคะแนนสำหรับประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Voting)
  6. ข้อมูลงบการเงินและงบกำไรขาดทุนรวมของบริษัท สเทลล่า เอ็กส์ จำกัด (มหาชน) ประจำปี 2568 และแบบ ก. และแบบ ค.
  7. หนังสือตอบรับแบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.
  8. วิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Meeting)

คณะกรรมการของบริษัท สเทลล่า เอ็กส์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 22569 ของบริษัทฯ ในวันที่วันที่ 29 มิถุนายน 2569 เวลา 10.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Meeting) ตาม พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด") พระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีระเบียบวาระ การประชุมดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารายการบัญชีที่คืนและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ LEGEND SIAM ให้กับ บริษัท อยุธยา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นรายการจำหน่ายใบเสร็จสิ้นทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

**ข้อชี้แจงเพิ่มเติม**

**1) ภาพรวมของธุรกรรม**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติให้ แสต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ LEGEND SIAM ซึ่งเป็นกิจการจำหน่ายใบเสร็จสิ้นทรัพย์ของบริษัท อยุธยา เอลเมนต์โฮม จำกัด ("NLS") ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

<sup>1</sup> NCSR เป็นที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ซึ่งดำเนินการขึ้นเป็นครั้งแรกของบริษัทฯ ตามบันทึกที่ผ่านกันเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ LEGEND SIAM (รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)



(โดยบริษัทฯ ที่ถือหุ้นข้างน้อยผ่านบริษัท อยุธยา ซีเอสเอฟ จำกัด ("NCSF") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้น ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ NCSR และ NCSR ถือหุ้นของ NLS ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ NLS) โดยการขายทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดินจำนวน 12 แปลง เนื้อที่รวม ประมาณ 184 ไร่ 3 งาน 30.8 ตารางวา รวมถึงสิ่งปลูกสร้างจำนวน 123 รายการบนที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ผู้ สอดรวมประกอบ 122,470 ตารางเมตร ได้แก่ บริษัท อยุธยา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (TPH) ซึ่งเป็นบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นจำนวน 2,450,000,000 บาท ("ธุรกรรมจำหน่าย ทรัพย์สินของ NLS") โดย NLS จะนำเงินที่รับจากธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS ไปใช้ในการ ดำเนินการดังนี้

- (ก) ชำระคืนหนี้ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างในโครงการ LEGEND SIAM จำนวน 1,500,000,000 บาท ตามที่บริษัทฯ และ NLS (ในฐานะลูกหนี้) ได้เข้าทำข้อตกลงกับธนาคารพาณิชย์เพื่อพิพาท (Settlement Term Sheet) ฉบับลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2569 และได้เข้าทำสัญญาประเมินประโยชน์ของความเสี่ยงในศาล (In-court Settlement Agreement) กับ บริษัท ซีเอ็มบี 22 (ไทย) คอมมิตีชั่น จำกัด ("CN 22 ประเทศไทย") และบริษัท โกล่า วันเนสตีฟ อินเวสต์ 22 คอมมิตีชั่น จำกัด ("CN 22 ประเทศไทย") (รวมเรียก CN 22 ประเทศไทย และ CN 22 ประเทศไทยว่า "CN") (ในฐานะเจ้าหนี้) ซึ่งมีส่วนสำคัญต่อความสำเร็จของการ ประสานไทย และ CN 22 ประเทศไทยว่า "CN") (ในฐานะเจ้าหนี้) และวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 ณ ศาลแพ่ง และยื่นต่อกรมบังคับคดี เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 3.1 และข้อ 6.1 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) และ

- (ข) นำเงินที่คืนจากการชำระหนี้ตามข้อ (ก) ไปใช้ในการชำระหนี้คืนแก่เจ้าหนี้ ซึ่งรวมถึงการชำระ คืนแก่บริษัทฯ และเจ้าหนี้อื่นซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับภายใต้สัญญาปฏิสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสำหรับสิ่งปลูกสร้างเป็นค่าของเงินเป็นค่ารวมเงินและค่าใช้จ่ายสำหรับการซื้อขาดทรัพย์สินดังกล่าว (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 6.2 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- 1) ชำระคืนหนี้แก่บริษัทฯ สำหรับเงินกู้ยืมภายใต้สัญญาปฏิสัมพันธ์ จำนวน 735,000,000 บาท โดย เป็นการชำระหนี้ภายใต้สัญญาปฏิสัมพันธ์เงินฉบับลงวันที่ 1 เมษายน 2564 ระหว่าง NLS (ผู้กู้) และบริษัทฯ (ผู้ให้กู้) (วงเงินรวม 1,500,000,000 บาท) และบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับชำระหนี้ ที่ได้จาก NLS จำนวนดังกล่าวไปใช้ในการชำระหนี้คืนแก่ TPH ตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 3.2 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) (โดย เป็นการชำระหนี้ภายใต้สัญญาปฏิสัมพันธ์เงินฉบับลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569 ระหว่าง บริษัทฯ (ผู้กู้) และ TPH (ผู้ให้กู้) (วงเงินรวม 2,600,000,000 บาท) ซึ่งครบกำหนดชำระเงินต้น ทั้งจำนวนในปี 2571) ซึ่งการชำระหนี้ดังกล่าวจะช่วยลดภาระหนี้คงค้างภายใต้สัญญาปฏิสัมพันธ์เงินระหว่างบริษัทฯ และ TPH รวมถึงภาระดอกเบี้ยตามอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาปฏิสัมพันธ์

<sup>2</sup> บริษัทฯ มี 3 บริษัทฯ 288 NLS มีมติอนุมัติที่จะจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ LEGEND SIAM จำนวน 889,000,000 บาท ซึ่งคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นจำนวน 2,450,000,000 บาท และบริษัทฯ มีมติอนุมัติที่จะจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ LEGEND SIAM จำนวน 1,571,000,000 บาท





3) ประเภทและขนาดรายการ

3.1) รายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์

ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS จำหน่ายเป็นรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ซึ่งเกิดขึ้นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.ช. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้กำไรจากการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้ออกแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติตามกฎระเบียบของบริษัทจดทะเบียนในการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า **“ประกาศเรื่องรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์”**) ซึ่งเมื่อคำนวณยอดรวมของรายการดังกล่าวจากงบการเงินรวมที่ใช้รวมของงบการเงินแล้วจะต้องมีราคา ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ภายใต้ประกาศเรื่องรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์จำนวนใบสั่งสินทรัพย์ในการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ของรายการดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 19.36 ตามเกณฑ์ที่คำนวณแล้วของงบการเงินรวม ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์อื่นของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนการทำรายการในครั้งนั้น ดังนั้น ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการ เท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 โดยบริษัทฯ จะจัดทำรายงานและเป็นรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**) พร้อมสามารถติดตามที่ประกาศเรื่องรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ในเว็บไซต์

3.2) รายการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากนี้ การจำหน่ายรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นภาระผูกพันที่เกี่ยวเนื่องกับของบริษัทย่อย ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.ช. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้ออกแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติตามกฎระเบียบของบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้ออกแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า **“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”**) ซึ่งจาก TPH เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดย TPH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 17.07 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 13 มีนาคม 2569) และรายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาดเท่ากับร้อยละ 44.99 ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมที่ได้รับรวมกันแล้วล่าสุดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569) ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการจำหน่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรายดังกล่าวที่ต้องนับรวมขนาดรายการตามเกณฑ์ในระหว่าง 6 เดือนก่อนจำหน่ายรายการในครั้งนั้น ดังนั้น



4) หน้าทั้งสองบริษัท ตามประกาศเรื่องรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์และประเภทรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเป็นรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ พร้อมเอกสารแนบตามที่ประกาศเรื่องรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์และประเภทรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด และเพื่อให้มีการแจ้งข้อมูลถึงผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับรายละเอียดของรายการดังกล่าวข้างต้นตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นบางประชุมและเมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นว่าไม่มีความเห็นแย้งของ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงดำเนินการให้บริษัทฯ รายงานทางกึ่งอิสระแสดงความเป็นอยู่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ซิลเวอร์ไลน์ แอสติวส์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางกึ่งอิสระเพื่อให้ได้ตามหน้าที่เกี่ยวกับรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับธุรกรรมจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ของ NLS โปรดดูตามสารเทศของบริษัทฯ สดุดคำกล่าวชี้แจง (มหาชน) เรื่อง การจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกัน (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**) และสารเทศของบริษัทฯ สดุดคำ กล่าวชี้แจง (มหาชน) เรื่อง การจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ต่อผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกัน (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**)

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเพิ่มเติมเกี่ยวกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน เกี่ยวกับรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์และสิ่งปลูกสร้างของ บริษัทฯ ผู้ค้า และเงินสดตาม จำกัด ไม่เกิน บริษัทฯ ธนาคารพาณิชย์ จำกัด (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**)

ความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันภายใต้กฎเกณฑ์ในครั้งนี้ได้แก่ นายภูษิติน เตชะอุบลสง ซึ่งเป็นผู้ดูแลงานของบริษัทฯ ที่ตั้งสำนักงานไม่ได้อยู่ในประเทศไทย) TPH ทั้งสี่ ได้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กรรมการของบริษัทฯ ภายหลังจากดำเนินการตามมติกรรมการใน บริษัทฯ วินด์แฮมเอชซี โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งได้แก่ นายประจักษ์ กิติศิริชานนท์ นายพพล นิธิสงสารกุล ศาสตราจารย์ และนายสุวิมล ฐิติกุลสงขลา ซึ่งไม่ถือสาถึงผลประโยชน์ มีมติอนุมัติในหลักการไม่ระบุชื่อผู้ถือหุ้นผู้ใดก็ตามหาอนุมัติธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS ซึ่งเป็นการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า

- (1) ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการฯ ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นตามที่ระบุในข้อ 7 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ซึ่งสรุปได้ดังนี้



3) ประเภทและขนาดรายการ

ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS จำหน่ายเป็นรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ซึ่งเกิดขึ้นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.ช. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้กำไรจากการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้ออกแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติตามกฎระเบียบของบริษัทจดทะเบียนในการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า **“ประกาศเรื่องรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์”**) ซึ่งเมื่อคำนวณยอดรวมของรายการดังกล่าวจากงบการเงินรวมที่ใช้รวมของงบการเงินแล้วจะต้องมีราคา ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ภายใต้ประกาศเรื่องรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์จำนวนใบสั่งสินทรัพย์ในการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ของรายการดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 19.36 ตามเกณฑ์ที่คำนวณแล้วของงบการเงินรวม ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์อื่นของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนการทำรายการในครั้งนั้น ดังนั้น ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินของ NLS จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการ เท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 โดยบริษัทฯ จะจัดทำรายงานและเป็นรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**) พร้อมสามารถติดตามที่ประกาศเรื่องรายการจำหน่ายใบสั่งสินทรัพย์ในเว็บไซต์

3.2) รายการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากนี้ การจำหน่ายรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นภาระผูกพันที่เกี่ยวเนื่องกับของบริษัทย่อย ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.ช. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้ออกแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติตามกฎระเบียบของบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้ออกแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า **“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”**) ซึ่งจาก TPH เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดย TPH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 17.07 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 13 มีนาคม 2569) และรายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาดเท่ากับร้อยละ 44.99 ซึ่งมีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมที่ได้รับรวมกันแล้วล่าสุดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569) ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการจำหน่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรายดังกล่าวที่ต้องนับรวมขนาดรายการตามเกณฑ์ในระหว่าง 6 เดือนก่อนจำหน่ายรายการในครั้งนั้น ดังนั้น



- 1) NLS ตามฉบับที่คณะกรรมการขึ้นคำพิพากษาว่า CNI ได้ยื่นข้อโต้แย้งผ่านสัญญาฉบับนี้เป็นประโยชน์ต่อความ และบริษัทฯ ในฐานะผู้กำกับได้รับประโยชน์จากการลดภาระดังกล่าวพร้อมด้วย และการดำเนินการที่บริษัทฯ ดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงข้อพิพาทให้ NLS ตามทบทวนเดิมของสัญญาฉบับนี้เป็นประโยชน์ต่อความได้ ทั้งนี้ เนื่องจากข้อพิพาทระหว่างบริษัทฯ กับ NLS ทำให้บริษัทฯ ประสบความเสียหายต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ
- 2) บริษัทฯ และ NM จะใช้วิธีการที่ NLS อนุมัติประมาณ 830,000 บาท ที่จะนำไปชำระคืนให้แก่บริษัทฯ รวมถึงการชำระหนี้ที่ NLS และ NLS อนุมัติของบริษัทฯ ซึ่งได้รับจากการชดเชยหนี้ มีสัดส่วนหนึ่งต่อหนึ่งต่อมูลค่า
- 3) บริษัทฯ จะสิ้นสุดภาระในการกำกับบริหารหนี้ระหว่าง NLS และ CNI ภายหลังจากชำระหนี้ครบถ้วนและภาระที่ต่อมากับบริษัท NLS ตามสัญญาฉบับนี้เป็นประโยชน์ต่อความ
- 4) โครงสร้างการชำระราคา เป็นงวดและเชื่อมโยงกับการดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้เป็นประโยชน์ต่อความไม่แน่นอนของภาระดำเนินการและเพิ่มโอกาสในการดำเนินการให้ได้รับเงินตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถมีรายได้จากการดำเนินการตามภาระชำระหนี้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 (จำนวน 225,000 ล้านบาท) และสำหรับไตรมาส 4 ปี 2569 (จำนวน 510,000 ล้านบาท)

5) ความเสี่ยงของบริษัทฯ จากการถูก CNI ใช้สิทธิเรียกร้องในฐานะผู้กำกับความคืบหน้าของ China International Economic and Trade Arbitration Commission จะลดลงเป็นลำดับภายหลังจากชำระหนี้แต่ละงวด และสิ้นสุดลงภายหลังการชำระงวดสุดท้ายและการปิดงานทั้งหมด

- (2) **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาซื้อขาย:** ราคาที่จะซื้อขาย (2,450,000 ล้านบาท) เป็นราคาไปซื้อและอยู่ในระดับที่สัมพันธ์กับมูลค่าตามบัญชี (2,250,84 ล้านบาท) ซึ่งอิงจากมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ประมาณ 2,427,45 - 2,470,34 ล้านบาท) แสดงว่าราคา (1,310,68 ล้านบาท) และราคาประเมินของกรมทรัพย์ 708.23 ล้านบาท) (ซึ่งต่ำกว่าที่ผู้ซื้อจัดตั้งด้านตลาด การชำระเงิน และกำลังมอบทรัพย์สิน ราคาซื้อขายดังกล่าวเป็นราคาที่ยอมรับได้สูงสุด ทั้งนี้ ก่อนการเจรจาตกลงดังกล่าว บริษัทฯ ได้ออกหมายให้นำหมายซื้อขายที่ดินหลายรายการดำเนินการเสนอขายทรัพย์สินให้แก่บุคคลภายนอกในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่จะชำระรายการในครั้งมี (ซึ่งอ้างอิงและปรับปรุงจากราคาประเมินและสภาพตลาด ในขณะนั้นซึ่งมีราคาประมาณ 2,500 ล้านบาท) ตั้งแต่ในช่วงเดือนตุลาคม 2568 แต่อย่างไรก็ดี จนถึงปัจจุบันปรากฏว่าไม่มีบุคคลภายนอกมาขอ



- (3) แสดงความประสงค์จะซื้อในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่จะซื้อขายดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าการซื้อขายดังกล่าวเป็นไปอย่างเหมาะสมตามสภาพตลาด
- (4) **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับเงื่อนไขของเงินหมุนเวียนของทรัพย์สิน:** เงินหมุนเวียนได้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินเงินหมุนเวียนที่เกี่ยวเนื่องกับโครงสร้างของธุรกรรมและสัญญาฉบับนี้เป็นประโยชน์ต่อความได้แก่ NLS ตามฉบับที่คณะกรรมการขึ้นคำพิพากษาว่า CNI ได้ยื่นข้อโต้แย้งผ่านสัญญาฉบับนี้เป็นประโยชน์ต่อความ และบริษัทฯ ในฐานะผู้กำกับได้รับประโยชน์จากการลดภาระดังกล่าวพร้อมด้วย และการดำเนินการที่บริษัทฯ ดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงข้อพิพาทให้ NLS ตามทบทวนเดิมของสัญญาฉบับนี้เป็นประโยชน์ต่อความได้ ทั้งนี้ เนื่องจากข้อพิพาทระหว่างบริษัทฯ กับ NLS ทำให้บริษัทฯ ประสบความเสียหายต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ
- (5) **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาซื้อขาย และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับการตกลงชำระราคาตามกรอบมูลค่าตามบัญชี:** ภายใต้อำนาจของทรัพย์สินที่สัญญาได้ชำระราคาและชำระหนี้ที่ชำระแล้ว บริษัทฯ ไม่สามารถพิสูจน์ว่าเป็นบุคคลภายนอกที่ประสงค์จะซื้อทรัพย์สินในราคาที่ใกล้เคียงกับราคาซื้อขายในครั้งมีได้ ดังนั้น การเข้าทำรายการกับ TPH จึงเป็นทางเลือกที่เหมาะสมภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว นอกจากนี้ แม้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินในครั้งมีจะเชื่อมโยงเฉพาะบางประการที่แตกต่างจากธุรกรรมซื้อขายทรัพย์สินทั่วไป แต่เงื่อนไขดังกล่าวมีความจำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาฉบับนี้เป็นประโยชน์ต่อความ การปิดการขายตามสัญญาฉบับนี้เป็นประโยชน์ต่อความ การชำระเงินและกำลังมอบทรัพย์สินสามารถดำเนินการได้จริงในทางปฏิบัติ และไม่ได้ให้เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญแก่บริษัทฯ ซึ่ง (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมที่ 8.3 ของฉีงสีส่งมาด้วย 1)





บริษัท Stella ได้กำหนดงานเขียนที่เกี่ยวกับสังคมและวัฒนธรรมให้เป็นที่มาของบทความในคอลัมน์ "Stella" ของบริษัท  
ในวันที่ 29 พฤษภาคม 2569 โดยจะดำเนินการประชุมและคัดเลือกบทความที่ส่งมาด้วย 4

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท สเทลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)  
  
(นายณัฐวิทย์ แซ่สูงเนิน) (นายณัฐวิทย์ แซ่สูงเนิน)  
กรรมการผู้จัดการ



แบบ พ.๒

หนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียน  
ตามพระราชบัญญัติจดทะเบียน พุทธศักราช ๒๕๕๐

เลขทะเบียน ๙๙๙ ๕๕๕ ๒๘๖๐

หนังสือสำคัญนี้ออกให้ไว้เพื่อแสดงว่า บริษัท ชัมเมอร์บี จำกัด โดย นางสาวพรพรรณ เตชานูวัตร์  
เลขประจำตัวประชาชน ๓ ๑๐๐๘ ๐๐๖๖๔ ๙๓ ๖ เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย อายุ ๓๕ ปี อาชีพ นักธุรกิจ  
ถิ่นที่อยู่บ้านเลขที่ ๔๖๗/๔ หมู่ที่ - ซอย - ถนน บางแวก  
แขวง / ตำบล บางไผ่ เขต / อำเภอ บางแค จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
เป็น เจ้าของ หนังสือพิมพ์ชื่อ Prakard365 ประกาศ365

มีวัตถุประสงค์ เพื่อเผยแพร่ข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับ ด้านเศรษฐกิจ ธุรกิจ บัญชี สังคม และลงประกาศ

ภาษาที่หนังสือพิมพ์จะออก ภาษาไทยชนิดของหนังสือพิมพ์ที่ออก เป็นแผ่นระยะเวลาที่ออกหนังสือพิมพ์ รายวันชื่อสำนักงานของหนังสือพิมพ์ บริษัท ชัมเมอร์บี จำกัดตั้งอยู่ ณ ที่ - เลขที่ ๔๖๗/๑ หมู่ที่ - ซอย -  
ถนน บางแวก แขวง / ตำบล บางไผ่ เขต / อำเภอ บางแค จังหวัด กรุงเทพมหานครชื่อสำนักงานของผู้โฆษณา บริษัท ชัมเมอร์บี จำกัดตั้งอยู่ ณ ที่ - เลขที่ ๔๖๗/๑ หมู่ที่ - ซอย -  
ถนน บางแวก แขวง / ตำบล บางไผ่ เขต / อำเภอ บางแค จังหวัด กรุงเทพมหานครชื่อโรงพิมพ์ที่พิมพ์ บริษัท ชัมเมอร์บี จำกัดตั้งอยู่ ณ ที่ - เลขที่ ๔๖๗/๑ หมู่ที่ - ซอย -  
ถนน บางแวก แขวง / ตำบล บางไผ่ เขต / อำเภอ บางแค จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หนังสือพิมพ์ฉบับนี้ นางสาวพรพรรณ เตชานูวัตร์ เป็นผู้พิมพ์  
นางสาวพรพรรณ เตชานูวัตร์ เป็นผู้โฆษณา  
นางสาวพรพรรณ เตชานูวัตร์ เป็นบรรณาธิการ  
บริษัท ชัมเมอร์บี จำกัด เป็นเจ้าของกิจการหนังสือพิมพ์

ออกให้ตั้งแต่วันที่ ๑๗ เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๕๖๐  
(ลงชื่อ)นางสาวกนกอร ศักดาเดช

ผู้อำนวยการสำนักหอสมุดแห่งชาติ

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการพิมพ์สำหรับจังหวัด กรุงเทพมหานคร