



---

**สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไป  
ซึ่งสินทรัพย์**

**ของ**

**บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)**

**( บัญชี 1 )**

---

ที่ EMC 009/2569

วันที่ 3 เมษายน 2569

เรื่อง การเผยแพร่หนังสือเวียนผู้ถือหุ้นเรื่องจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)  
เรียน ท่านผู้ถือหุ้น  
บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)

อ้างถึงหนังสือที่ EMC 007/2569 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2569 ของบริษัท อีเอ็มซี (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด (“IMP”) จำนวน 4,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ IMP ในราคาหุ้นละ 19.14 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมจำนวน 90,000,000 บาท (เก้าสิบล้านบาทถ้วน)

เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”) โดยรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์นี้เข้าข่ายรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศดังกล่าว กล่าวคือ รายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดส่งหนังสือแจ้งรายการดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบภายใน 21 วัน นับแต่วันที่บริษัทฯ เปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยเหตุนี้บริษัทฯ จึงขอส่งสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมกรจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังที่กล่าวข้างต้นเพื่อเวียนให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ รายละเอียดการเข้าทำรายการดังกล่าวผ่านทาง QR Code ที่แสดงด้านล่างนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)

-ชาลี จังวิจิตรกุล-  
(นายชาลี จังวิจิตรกุล)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) (บัญชี 1)

บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ "EMC") ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อันได้แก่ เงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด ("IMP") จำนวน 4,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองกับผู้ประสงค์จะเข้าซื้อ โดยภายหลังการเข้าทำรายการดังกล่าวจะส่งผลให้ IMP สิ้นสุดสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยที่ประชุมมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย มีอำนาจในการจัดหาผู้ซื้อ เจรจาต่อรอง กำหนดเงื่อนไขและลงนามในสัญญา รวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมจำหน่ายไปทั้งหมด ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องเพื่อให้การทำรายการสำเร็จลุล่วง ทั้งนี้ เมื่อมีความชัดเจนเกี่ยวกับผู้ประสงค์จะเข้าซื้อและเงื่อนไขของการทำรายการ บริษัทจะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ที่เกี่ยวข้องทุกประการ

ในการนี้ บริษัทได้รับแจ้งการยืนยันการเข้าซื้อหุ้นสามัญ IMP จากผู้ประสงค์จะเข้าซื้อ เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2569 บริษัทได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด ("IMP") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ซึ่งมีผลให้สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ทั้งนี้ บริษัท จะจำหน่ายหุ้นสามัญของ IMP ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จำนวน 4,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ IMP ในราคาหุ้นละ 19.14 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมจำนวน 90.00 ล้านบาท และบริษัทจะโอนสิทธิเรียกร้องในฐานะเจ้าหนี้ในหนี้ดอกเบี้ยค้างจ่ายและหนี้สินอื่นที่ IMP มีอยู่ต่อบริษัท (รวมเรียกว่า "ภาระหนี้สิน") ณ วันที่จะทำการซื้อขายหุ้น ให้กับบริษัท ระยองไวร์ อินดัสตรีส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จะซื้อ ทั้งนี้ บริษัทจะได้รับชำระเงินเป็นจำนวนทั้งสิ้น 90.00 ล้านบาท โดย RWI ไม่ต้องชำระคืนหนี้สินให้กับบริษัทอีก

ทั้งนี้ การซื้อขายหุ้นที่จะซื้อขายและการโอนสิทธิเรียกร้องในภาระหนี้สินตามรายละเอียดข้างต้นเป็นธุรกรรม การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งมีขนาดรายการรวมทั้งสิ้น 506,494,120 บาท (ห้าร้อยหกล้านสี่แสนเก้าหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยยี่สิบ บาท) คิดเป็นขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 34.65 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568) ทั้งนี้ เมื่อคำนวณรวมกับขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยบริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไป ทำให้มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 34.65 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้ผลลัพธ์สูงสุด ทำให้ขนาดรายการดังกล่าวเป็นขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50

ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว จึงจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทจึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ")

(2) จัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

อนึ่ง ชุกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินตามรายละเอียดข้างต้นไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

### ทั้งนี้ รายละเอียดที่สำคัญของธุรกรรมมีดังนี้

#### 1. วัน เดือน ปีที่ทำรายการ

บริษัท คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 และ/หรือระยะเวลาอื่นใดที่บริษัทฯ และผู้จะซื้อจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร

#### 2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ขาย : บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ผู้ซื้อ : บริษัท ระยองไวร์ อินดัสตรีส์ จำกัด (มหาชน) (“RWI”)

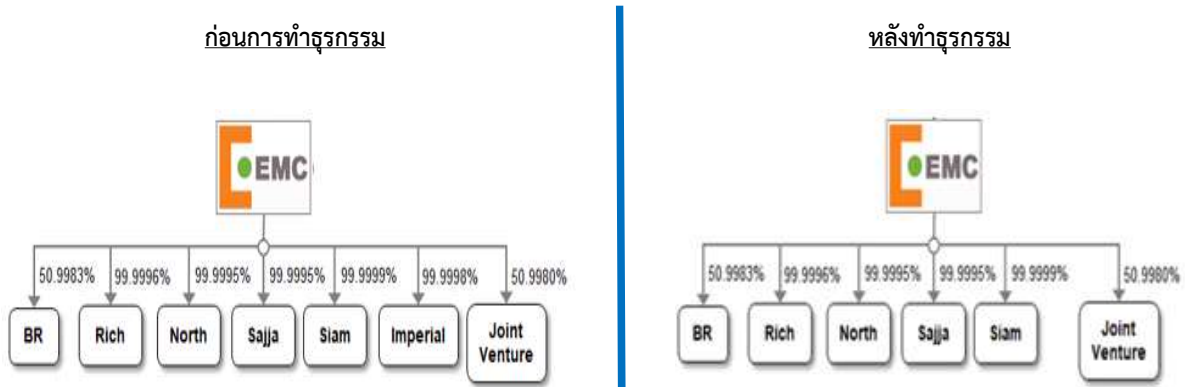
ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : ณ วันที่ทำรายการ ผู้ซื้อไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัทฯ ที่จะทำให้อุธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ RWI เคยเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 15.54 ของทุนชำระแล้ว และได้ลดสัดส่วนการถือหุ้นลง โดยเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2569 RWI ได้แจ้งการถือหุ้นคงเหลือร้อยละ 9.88 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ตามแบบรายงานการได้มาหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 246-2) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

### 3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและรายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

#### 3.1 ลักษณะทั่วไปของรายการ

โดยบริษัท ตกลงจะจำหน่ายหุ้นสามัญของ IMP จำนวน 4,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (หนึ่งร้อย บาท) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ IMP ในราคาหุ้นละ 19.14 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมจำนวน 90,000,000 บาท (เก้าสิบล้านบาทถ้วน) เมื่อทำธุรกรรมการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ IMP จะ สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ลักษณะของโครงสร้างการถือหุ้นทั้งก่อนและหลังการทำธุรกรรมจำหน่ายไป เป็นดังนี้



#### 3.2 ข้อมูลของบริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด (“IMP”)

##### (1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด (“IMP”)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เยาวราช ภายใต้ชื่อ โครงการ Station One เลขที่ 140/66 อาคารไอทีเอฟทาวเวอร์ ชั้น 28 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบาง รัก กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	470,000,000 บาท
ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569	แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 4,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	362,000,000 บาท
ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569	แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 3,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 70 บาท
สิทธิสัญญาเช่าพื้นที่	สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Station One ระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2559 -วันที่ 31 พฤษภาคม 2589 ปัจจุบันเหลือระยะเวลาเช่า 20 ปี

(2) รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับที่	ชื่อ-นามสกุล / บริษัท	ก่อนการทำรายการ		หลังการเข้าทำรายการ	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)	4,699,998	99.9998		
2	นายนิรันดร์ เสงี่ยมศิริพงศ์	2	0.0002		
3	บริษัท ระยองไวร์ อินดัสตรีส์ จำกัด(มหาชน)			4,700,000	100.00
รวม		4,700,000	100.00	4,700,000	100.00

(3) รายชื่อกรรมการ

ณ วันที่ 16 มกราคม 2569 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายชนะชัย สีนะบรรจง	กรรมการ
2	นายมงคล ฉันทิไพศาล	กรรมการ
3	นางสาวนิตา พ่วงบุญมาก	กรรมการ
4	นางสาววาณี อ่อนนิม	กรรมการ

(4) งบแสดงฐานะการเงิน

สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ IMP สำหรับปีบัญชี ปี 2565 – ปี 2568 มีรายละเอียดดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน

บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	งบการเงิน			
	ณ 31 ธ.ค. 65	ณ 31 ธ.ค. 66	ณ 31 ธ.ค. 67	ณ 31 ธ.ค. 68
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	850,337.69	707,920.91	847,078.60	380,746.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,259,438.00	936,367.07	1,275,787.44	1,340,625.96
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>2,109,775.69</b>	<b>1,644,287.98</b>	<b>2,122,866.04</b>	<b>1,721,372.71</b>
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	203,846,267.21	132,000,000.00	123,300,804.87	114,586,465.19
อุปกรณ์	130,279.77	86,166.31	46,946.38	9,770.70
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	389,750.00	940,463.12	1,118,676.91	1,503,518.72
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>204,366,296.98</b>	<b>133,026,629.43</b>	<b>124,466,428.16</b>	<b>116,099,754.61</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>206,476,072.67</b>	<b>134,670,917.41</b>	<b>126,589,294.20</b>	<b>117,821,127.42</b>
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	104,976,843.90	116,180,524.41	123,131,489.67	123,191,466.27
เงินกู้ยืมระยะสั้น	251,919,687.53	250,419,687.53	250,919,687.53	-
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>356,896,531.43</b>	<b>366,600,211.94</b>	<b>374,051,177.20</b>	<b>123,191,466.27</b>
หนี้สินตามสัญญาเช่าเงินทุน	22,018,168.84	24,869,919.59	25,221,445.60	25,535,441.50
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,721,664.52	2,408,757.98	2,780,110.20	3,451,066.40
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>23,739,833.36</b>	<b>27,278,677.57</b>	<b>28,001,555.80</b>	<b>28,986,507.90</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>380,636,364.79</b>	<b>393,878,889.51</b>	<b>402,052,733.00</b>	<b>152,177,974.17</b>
ทุนจดทะเบียน	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00	470,000,000.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00	362,000,000.00
ขาดทุนสะสม	(284,60,292.12)	(369,207,972.10)	(385,463,438.80)	(396,356,846.75)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>(175,160,292.12)</b>	<b>(259,207,972.10)</b>	<b>(275,463,438.80)</b>	<b>(34,356,846.75)</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>206,476,072.67</b>	<b>134,670,917.14</b>	<b>126,589,294.20</b>	<b>117,821,127.42</b>

งบกำไรขาดทุน

บริษัท อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	งบการเงิน			
	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
รายได้จากการให้เช่า	2,309,986.05	3,562,543.55	6,107,833.43	7,659,843.76
รายได้จากการให้บริการ	1,749,890.29	2,978,782.75	6,325,847.47	8,197,450.41
รายได้อื่น	533,749.26	85,869.29	1,922,822.99	72,686.26
<b>รวมรายได้</b>	<b>4,593,625.60</b>	<b>6,627,195.59</b>	<b>14,357,503.89</b>	<b>15,929,980.43</b>
ต้นทุนการให้เช่า	11,145,415.96	72,362,673.26	8,699,195.13	8,714,339.68
ต้นทุนการให้บริการ	1,484,525.03	1,984,317.24	3,171,342.01	3,110,658.95
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2,494,924.26	2,433,394.49	3,871,188.49	3,597,953.13
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>15,124,865.25</b>	<b>76,780,384.99</b>	<b>15,741,725.63</b>	<b>15,422,951.76</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน</b>	<b>(10,531,239.65)</b>	<b>(70,153,189.40)</b>	<b>(1,384,221.74)</b>	<b>507,028.67</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(12,045,000.11)	(14,894,490.58)	(14,871,244.96)	(11,400,436.62)
<b>ขาดทุนสุทธิ</b>	<b>(22,576,239.76)</b>	<b>(85,047,679.98)</b>	<b>(16,255,466.70)</b>	<b>(10,893,407.95)</b>

### 3.3 มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่าของสิ่งตอบแทนจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของ IMP จำนวน 90,000,000 บาท (เก้าสิบล้านบาท) ด้วยการชำระเงินสดหรือเงินโอนเข้าบัญชี ไม่เกินวันที่ 30 เมษายน 2569 หรือขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างบริษัทและผู้จะซื้อ

บริษัท จะจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ IMP จำนวน 4,700,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด ในมูลค่า 90,000,000 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการบริษัทมีเงินลงทุนใน IMP ตามราคาหุ้นจำนวน 386,800,000 บาท และ IMP มีภาระหนี้สินคงค้างต่อบริษัท จำนวน 119,694,120 บาท (โดยภาระหนี้สินดังกล่าว บริษัทได้ออสิทธ์ในการเรียกร้องหนี้ให้กับผู้จะซื้อหุ้นสามัญ IMP ตามสัญญาจะซื้อจะขาย ประกอบด้วยดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืม 109,113,724.27 บาทและค่าบริหารจัดการโครงการ Station One ค้างจ่าย 10,580,395.20 บาท) ส่งผลให้มูลค่าเงินลงทุนรวม (รวมภาระหนี้สินที่เกี่ยวข้อง) เท่ากับ 506,494,120 บาท โดยในงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ได้รับรู้ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนใน IMP แล้วจำนวน 247,795,874.28 บาท ส่งผลให้มูลค่าเงินลงทุนสุทธิใน IMP คงเหลือจำนวน 139,004,125.72 บาท

บริษัท ได้พิจารณาถึงภาวะการดำเนินธุรกิจของ IMP แนวโน้มผลประกอบการในอนาคต รวมถึงภาระหนี้สินข้างต้นที่เกี่ยวข้องแล้ว และมูลค่าสิ่งตอบแทนจากมูลค่ากิจการ จำนวน 103,000,000 บาท ตามรายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) เห็นว่าการจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวมีความเหมาะสม และเป็นไปเพื่อบริหารจัดการโครงสร้างการลงทุนของบริษัท ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

### 3.4 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน

บริษัท มีแผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการข้างต้นตามรายละเอียดดังนี้

1. นำไปชำระคืนเงินกู้มีหลักประกันและไม่มีหลักประกัน เพื่อลดดอกเบี้ยจ่าย
2. นำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ในธุรกิจหลักที่เป็นโครงการในประเทศ

### 3.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำรายการ

การจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในธุรกิจหุ้นสามัญของ IMP เป็นการดำเนินการตามการปรับปรุงแผนธุรกิจและกลยุทธ์ของบริษัท ที่จะมุ่งเน้นการสร้างผลกำไรจากธุรกิจหลักของบริษัท และต่อยอดไปยังธุรกิจอื่นที่มีโอกาสสร้างผลกำไรได้ บริษัท คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนี้

1. บริษัท จะมีสภาพคล่องทางการเงินมากขึ้น โดยจะมีกระแสเงินสดที่เพียงพอในการชำระหนี้เงินกู้มีประกันและไม่มีประกันที่จะครบกำหนดชำระในระยะเวลาอันใกล้ ส่งผลให้ความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท ดีขึ้น
2. เพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และกำไรจากธุรกิจหลักของบริษัท และพลิกฟื้นผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท อันจะทำให้บริษัทสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้
3. เป็นการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความเสี่ยงจากการที่อายุสัญญาเช่าที่ ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานในอนาคตซึ่งอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ ความ

เสี่ยงที่เกิดขึ้นจากสถานการณ์การท่องเที่ยว และไม่ต้องรับภาระในการจัดหาเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมหรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์

#### 4. การคำนวณขนาดของรายการ

รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 นอกจากนี้ รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้อง และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติงานบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ การคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท และ IMP โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

ข้อมูลทางการเงิน	IMP	บริษัท
สินทรัพย์รวม	117,821,127	1,461,784,047
(-) ค่าความนิยม	-	-
(-) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	8,509,379
(-) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-
(-) หนี้สินรวม	152,177,974	709,736,425
(-) ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(133,917,246)
<b>สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)</b>	<b>(34,356,847)</b>	<b>877,455,489</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>(10,893,408)</b>	<b>(423,173,852)</b>

#### การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป} \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก NTA ติดลบ	
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนที่จำหน่ายไป} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากมีผลประกอบการติดลบ	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	506.50* 1,461.78	34.65

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทมิได้ออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

\*มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน จำนวน 506.50 ล้านบาท มาจากเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ IMP และ IMP มีภาระดอกเบี้ยค้างจ่ายหรือภาระหนี้สินกับทางบริษัทฯ

จากการคำนวณขนาดรายการข้างต้น ปรากฏว่าบริษัท มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 34.65 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ได้รับการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และเมื่อนับรวม 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีการทำธุรกรรมจำหน่ายไป ทำให้มีขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 34.65 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้นบริษัท จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ทันที และต้องจัดส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการรวมซึ่งคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปแล้วมีขนาดรายการสูงสุดตามวิธีมูลค่าสิ่งตอบแทน โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 34.65 โดยเมื่อนำขนาดรายการของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นในรอบระยะเวลาหกเดือนย้อนหลังของบริษัท มารวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามสารสนเทศฉบับนี้ ขนาดของรายการรวมจะมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 34.65 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้ผลลัพธ์สูงสุด ทำให้ขนาดรายการดังกล่าวเป็นขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50

ดังนั้น ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว จึงจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทจึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)
- (2) จัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

5. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ**

คณะกรรมการบริษัทมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามรายละเอียดข้างต้น โดยพิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท เนื่องจากเป็นการดำเนินการตามการปรับปรุงแผนธุรกิจและกลยุทธ์ของบริษัท ที่จะมุ่งเน้นการสร้างผลกำไรจากธุรกิจหลักของบริษัท และต่อยอดไปยังธุรกิจอื่นที่มีโอกาสสร้างผลกำไร อีกทั้งยังเป็นการเสริมสภาพคล่องทางการเงินให้กับบริษัท ในการนำไปชำระหนี้เงินกู้มีประกันและไม่มีประกันที่จะครบกำหนดชำระในระยะเวลาอันใกล้และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการขยายธุรกิจหลักของบริษัท ทำให้มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงขึ้น และพลิกฟื้นผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท

6. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 5 ข้างต้น**

คณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการของบริษัทฯ ไม่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

7. **คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการ**

- ไม่มี -

8. **ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป ระบุลักษณะของรายการหรือผลประโยชน์**

- ไม่มี -

9. **ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น**

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ระบุไว้ในสารสนเทศฉบับนี้ และในเอกสารอื่นที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวด้วยความระมัดระวัง และรับรองว่าข้อมูลที่ระบุไว้ในสารสนเทศฉบับนี้และในเอกสารอื่นที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครบถ้วนในสาระสำคัญไม่มีข้อความอันเป็นเท็จ ไม่มีการละเว้นข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งจำเป็นต้องมีหรือต้องระบุไว้ ตลอดจนไม่มีข้อความที่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

**บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน)**

(นายชาติ จังจิตรกุล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**EMC Public Company Limited**

28 Fl., ITF Tower, 140/66 Silom Road, Suriyawong, Bangrak, Bangkok 10500 Thailand  
Tel: +66 2615 6100 Fax. +66 2615 6128

