

ที่ ก.ม. 49/2560

วันที่ 20 ธันวาคม 2560

เรื่อง อนุมัติการขายที่ดิน  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท ไอซีซี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 9/2560 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 ได้พิจารณาและมีมติอนุมัติให้บริษัททำนิติกรรมขายที่ดินรวม 5 โฉนด มีลักษณะเนื้อที่เชื่อมติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน ตั้งอยู่ที่ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ : ภายในเดือนมิถุนายน 2561
2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และรายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่าย

- ผู้ขาย : บริษัท ไอซีซี จำกัด (มหาชน)
- ผู้ซื้อ : บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บุคคลภายนอกซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และไม่มี ความเกี่ยวข้องกับกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหาร และ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว แต่อย่างใด

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

ประเภทรายการ : การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รายการประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การพิจารณามูลค่าของรายการ : บริษัทใช้การเปรียบเทียบของราคาจาก 4 แหล่งเป็นเกณฑ์ในการประเมินเปรียบเทียบ โดยรายละเอียดดังนี้ มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินจำนวน 144,247,680 บาท ซึ่งบันทึกตามราคาทุน ณ วันที่ได้มาเมื่อเดือนมีนาคม 2555 ราคาประเมินโดยบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแตนท์ จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้พิจารณาราคาตลาดตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 263 ล้านบาท ราคาประเมินของกรมที่ดิน ณ วันที่ 19 ธันวาคม 2560 ราคาประมาณ 143,840,400 บาท และราคาซื้อขายจริงของที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกันประมาณ 276,912,000 – 338,448,000 บาท โดยบริษัทใช้ราคาสูงสุดคือราคาซื้อขายจริงของที่ดินบริเวณใกล้เคียงกันเป็นมูลค่าของรายการและใช้คำนวณขนาดรายการ

ขนาดรายการ : เท่ากับ 28.94% ของสินทรัพย์รวมบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เข้าเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งต้องแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และทำหนังสือเวียนให้ผู้ถือหุ้นรับทราบภายใน 21 วัน นับแต่วันที่แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา

4. รายละเอียดสินทรัพย์ที่ขาย

- ที่ดินรวม 5 โฉนด ตั้งอยู่ที่ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร

- เป็นที่ดินเปล่าไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งบริษัทได้มาเมื่อเดือนมีนาคม 2555 ในราคา 144,247,680 บาท

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่
1.	58393	5136 III 6612-7	93	4079	1-1-58.4 ตารางวา
2.	58395	5136 III 6612-7	141	419	0-0-40.1 ตารางวา
3.	58397	5136 III 6612-7	94	4078	0-1-7.4 ตารางวา
4.	58399	5136 III 6612-7	96	4076	0-2-35.5 ตารางวา
5.	58402	5136 III 6612-7	95	4075	1-1-97 ตารางวา
เนื้อที่รวม					3-3-38.4 ไร่ (1,538.4 ตร.ว.)

- ราคาขายต่อตารางวา : 220,000 บาท/ตารางวา
- รวมราคาที่ดินที่เสนอขาย : 338,448,000 บาท
- ภาระผูกพัน : -ไม่มี-
- การชำระเงิน : ชำระเป็นเงินสด โดยกำหนดชำระเงินมัดจำ จำนวน 20 ล้านบาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย (วันที่ 21 ธันวาคม 2560) ส่วนที่เหลืออีก 318,448,000 บาท ชำระในวันจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน ในเขตที่ดินตั้งอยู่ ภายในเดือนมิถุนายน 2561
- ประโยชน์ที่จะได้รับจากการขายที่ดิน : ชำระหนี้เงินกู้และลดภาระดอกเบี้ยต่อธนาคาร จากการที่บริษัท กุ้ยมเงินมาเพื่อซื้อที่ดินบริเวณติดกับถนนพระรามที่ 3 เมื่อเดือน ตุลาคม 2560 ที่ผ่านมา และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการต่อไป
- ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท : เห็นสมควรอนุมัติให้บริษัทขายที่ดินตามรายการข้างต้น โดยพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทมีการได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่แล้ว เมื่อเดือนตุลาคม 2560 และราคาที่ยขายที่ดินตามรายการนี้มีความเหมาะสมในด้านราคา บริษัทพิจารณาโดยใช้มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดิน ราคาประเมินของกรมที่ดิน และราคาซื้อขายจริงของที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกัน เป็นเกณฑ์ในการประเมินเปรียบเทียบ และเห็นว่าราคาที่ดินที่บริษัทเสนอขายสูงกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินและราคาประเมินของกรมที่ดิน แต่ใกล้เคียงกับราคาซื้อขายจริงของที่ดินในทำเลแบบเดียวกัน บริเวณใกล้เคียง มีความสมเหตุสมผลแล้ว ซึ่งถือว่าเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของ  
คณะกรรมการบริษัท : -ไม่มี-

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ธีรดา อัมพันธ์  
นางธีรดา อัมพันธ์  
กรรมการผู้จัดการ  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร