



T ENGINEERING
CORPORATION PCL

บริษัท ที เอ็นจิเนียริ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
T Engineering Corporation Public Company Limited



ชั้นที่ 15 อาคารรัตนการ เลขที่ 3 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร : 02-018-7190-8 แฟกซ์ : 02-018-7199 ทะเบียนเลขที่ 0107548000501
15th Floor, Rajanakarn Building, 3 South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Tel : 02-018-7190-8 Fax : 02-018-7199 Tax ID : 0107548000501

ที่ IR.013/2561

วันที่ 19 กรกฎาคม 2561

เรื่อง การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท (ที่ดิน) (แก้ไขเพิ่มเติม)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ที เอ็นจิเนียริ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ในวันที่ 19 กรกฎาคม 2561 ได้มีมติเห็นชอบและอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ : คาดว่าจะทำสัญญาจะซื้อจะขายภายในเดือนกรกฎาคม 2561

- คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท :

ผู้ขาย : บริษัท ที เอ็นจิเนียริ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้ซื้อ : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์ : คู่กรณีที่เกี่ยวข้องไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับบริษัทจดทะเบียน โดยมีได้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น แต่อย่างใด

- ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ :

เป็นการจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน 4 แปลง รวมเป็นพื้นที่จำนวน 75 ไร่ 34 ตารางวา โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เนื้อที่			ที่ตั้ง
		ไร่	งาน	ตารางวา	
1	2264	62	2	1	ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี
2	2266	1	1	46	ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี
3	10489	10	1	40	ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี
4	11056	-	3	47	ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี
รวมเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน		75	-	34	

- รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

รายการ	เงื่อนไข
พื้นที่	75 ไร่ 34 ตารางวา
ราคาทรัพย์สินที่จำหน่าย	412,967,500 บาท
ลักษณะทรัพย์สินที่จำหน่าย	ที่ดิน 4 แปลง
การชำระเงิน	ผู้ซื้อจะชำระมัดจำบางส่วน จำนวน 82,593,500 บาท ในวันลงนามสัญญาจะซื้อจะขาย และในส่วนที่เหลืออีกจำนวน 330,374,000 บาท ผู้ซื้อจะชำระเงินทั้งหมดในวันทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน ภายในเดือนธันวาคม 2561 ในส่วนของภาษีเงินได้ ค่าธรรมเนียมที่ดิน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ที่เกิดขึ้นสำหรับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ผู้ซื้อและบริษัทจะร่วมกันออกค่าใช้จ่ายคนละครึ่ง ส่วนค่าภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือน บริษัทจะเป็นผู้ชำระเอง
สถานะของทรัพย์สิน	ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวติดจองกับธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการปลดจำนองก่อนวันทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบริษัทจะต้องส่งมอบที่ดินดังกล่าวโดยปราศจากจำนอง ภาระจำยอม และการรอนสิทธิใดๆ

- เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดราคา

ราคาซื้อขายที่ดินกำหนดจากมูลค่าเฉลี่ยโดยบริษัท เบล เซอร์เวย์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เป็นผู้ประเมินราคาที่ดิน โดยราคาที่ดินที่ซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และสูงกว่าราคาประเมิน

- ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ :

บริษัทจำหน่ายที่ดินเพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมที่บริษัทมีต่อสถาบันการเงินและนำมาใช้เป็นทุนหมุนเวียนภายในบริษัท ซึ่งการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวไม่มีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินกิจการของบริษัทแต่อย่างใด ทั้งนี้ ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งโกดัง ศูนย์จัดเก็บ และศูนย์ซ่อมบำรุงรักษาเครื่องมือและอุปกรณ์ของบริษัท ซึ่งบริษัทจะดำเนินการย้ายที่ตั้ง และขนย้ายทรัพย์สินภายในที่ดินดังกล่าว ภายใน 120 วันนับจากวันที่ลงนามสัญญาจะซื้อจะขาย

- เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ

การขายที่ดินดังกล่าว เข้าข่ายเป็นการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามมาตรา 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดของรายการ เท่ากับร้อยละ 45.29 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 $((412,967,500 \times 100) / 911,815,792 = 45.29)$ (ซึ่งเป็นขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าของสิ่งตอบแทนที่ชำระเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน) ซึ่งเมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา จะมีขนาดรายการรวมคิดเป็นร้อยละ 46.39 (ซึ่งเป็นขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าของสิ่งตอบแทนที่ชำระเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน) ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 คือ ขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 จึงทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และส่งหนังสือเวียนให้แก่ ผู้ถือหุ้นตามที่กำหนด ภายใน 21 วัน นับจากวันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

- ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติให้เข้าทำรายการในครั้งนี้ เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า การจำหน่ายที่ดินทั้ง 4 แปลงนั้นเป็นการจำหน่ายในราคาที่เหมาะสมและสูงกว่าราคาประเมิน และรายการดังกล่าวไม่เข้าหลักเกณฑ์เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันพ.ศ.2546 เนื่องจากคู่กรณีที่เกี่ยวข้องไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับบริษัทจดทะเบียนโดยมิได้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น แต่อย่างใด ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า การจำหน่ายที่ดินทั้ง 4 แปลงนั้น จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท โดยคาดการณ์ว่าบริษัทจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายภายในเดือนกรกฎาคม 2561 และทำการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน ให้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2561 ในกรณีนี้ บริษัทจะจัดสรรเงินที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. นำมาชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมที่บริษัทมีต่อสถาบันการเงิน จำนวน 40,165,062.60 บาท ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทปราศจากหนี้สินระยะยาวที่มีอยู่ต่อสถาบันการเงินที่มีอยู่ในปัจจุบัน
2. ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว บริษัทจะกักเงิน จำนวนประมาณ 200 - 250 ล้านบาท ไว้เป็นเงินสำรองสำหรับภาระผูกพันภายใต้หนังสือค้ำประกัน ซึ่งส่วนหนึ่งของวงเงินภาระผูกพันดังกล่าวนี้เกี่ยวข้องกับคดีความที่สำคัญของบริษัทที่เกิดขึ้นในปี 2555 - 2557 ทั้งนี้ หากภายหลังได้มีคำวินิจฉัยชี้ขาดว่าบริษัทเป็นฝ่ายชนะคดีดังกล่าว บริษัทจะได้นำเงินฝากจำนวนนี้พร้อมดอกเบี้ยมาเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทต่อไป ซึ่งบริษัทคาดว่าคดีความดังกล่าวจะเสร็จสิ้นประมาณกลางปี 2562
3. นำมาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการปัจจุบัน และ/หรือการดำเนินการในการหากิจการอื่นใดที่สามารถสร้างรายได้และกำไรต่อบริษัทให้เพิ่มมากขึ้น



T ENGINEERING
CORPORATION PCL

บริษัท ที เอ็นจิเนียริ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
T Engineering Corporation Public Company Limited



ชั้นที่ 15 อาคารจันทนาการ เลขที่ 3 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร : 02-018-7190-8 แฟกซ์ : 02-018-7199 ทะเบียนเลขที่ 0107548000501
15th Floor, Rajanakarn Building, 3 South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Tel : 02-018-7190-8 Fax : 02-018-7199 Tax ID : 0107548000501

โดยสรุป การจำหน่ายที่ดินทั้ง 4 แปลงนั้นจะเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินของบริษัท และจะทำให้สัดส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E) ของบริษัทต่ำกว่า 1 เท่า ทั้งนี้ การกันรายได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ส่วนหนึ่งเป็นเงินสำรองภาวะผูกพันภายใต้หนังสือค้ำประกันจะทำให้เกิดความมั่นคงและสร้างความเชื่อมั่นทางการเงินให้แก่สถาบันการเงินและคู่ค้าของบริษัท

- ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท - ไม่มี -

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและเผยแพร่ต่อผู้ลงทุนและประชาชนต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายทรรศิน จงษ์ศัญญกุล

ประธานกรรมการบริหารและรักษาการกรรมการผู้จัดการ
บริษัท ที เอ็นจิเนียริ่ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)