

ที่ ฟ.37/2561

28 พฤศจิกายน 2561

เรื่อง แจ้งการลงทุนเพิ่มในหุ้นของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเรื่องการลงทุนเพิ่มในหุ้นของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2561 เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 ณ เลขที่ 48/48 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ นั้น

บริษัทขอแจ้งว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มในหุ้นของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) จำนวนไม่เกิน 83,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 4.50 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 8.37 ของทุนชำระแล้วของ MK โดยภายหลังจากการลงทุนในครั้งนี้ บริษัทจะถือหุ้นใน MK เป็นจำนวนไม่เกิน 186,479,108 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 18.80 ของทุนชำระแล้วของ MK และบริษัทยังไม่มีนโยบายที่จะลงทุนเพิ่มเติมใน MK อีก ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณามอบอำนาจให้นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ หรือบุคคลที่นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ มอบหมาย ให้มีอำนาจพิจารณากำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดที่เกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้นของ MK การจัดหาแหล่งเงินทุน เข้าเจรจา ทำความตกลง และลงนามในเอกสาร ตลอดจนสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว การติดต่อและการยื่นเอกสารต่างๆ ตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง เช่น รายงานการได้มาหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ รวมทั้งการลงนามหรือลงนามรับรองในเอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การลงทุนเพิ่มในหุ้นของ MK ในครั้งนี้ จัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศฯ เรื่องได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยเมื่อคำนวณตามงบการเงินรวม ถึงสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 มีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ 48.48 และหากรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาแล้ว พบว่ามีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ 49.66 ซึ่งถือเป็นรายการได้มาประเภทที่ 2 คือ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูง

กว่าแต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ เนื่องจากไม่มีผู้ขายรายใดเข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท การเข้าทำรายการกับผู้ขายดังกล่าวข้างต้น ไม่เข้าขายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์)

กรรมการผู้จัดการ

สารสนเทศของบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)
เรื่องการลงทุนเพิ่มในหุ้นของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 7/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มในหุ้นของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) จำนวนไม่เกิน 83,000,000 หุ้น โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ MK จากผู้ถือหุ้นเดิม 2 ราย ซึ่งเป็น นิติบุคคลต่างประเทศ ได้แก่ UBS AG SINGAPORE BRANCH และ Chang Chun Road Limited (รวมเรียกว่า “ผู้ขาย”) ในราคาหุ้นละ 4.50 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 373,500,000 บาท

ทั้งนี้ รายละเอียดของการเข้าทำรายการ มีดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทคาดว่าจะเข้าทำรายการภายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ซื้อ: บริษัท

ผู้ขาย: 1. UBS AG SINGAPORE BRANCH
2. Chang Chun Road Limited

ทั้งนี้ ผู้ขายทั้งสองรายเป็นนิติบุคคลต่างประเทศ ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับบริษัท และไม่จัดเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา ประเภท และขนาดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทจะซื้อหุ้น MK จากผู้ขาย เป็นจำนวนรวมไม่เกิน 83,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 4.50 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 373,500,000 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นที่ซื้อจาก UBS AG SINGAPORE BRANCH จำนวนไม่เกิน 45,550,000 หุ้น และหุ้นที่ซื้อจาก Chang Chun Road Limited จำนวน 37,450,000 หุ้น ทั้งนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งหุ้นในครั้งนี้ สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทใน MK จะไม่เกินร้อยละ 18.80 ของทุนชำระแล้วของ MK

3.2 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา

สินทรัพย์ที่จะได้มา คือหุ้นสามัญของ MK จำนวนไม่เกิน 83,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดย สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทใน MK ภายหลังจากได้มาซึ่งหุ้นสามัญดังกล่าว จะไม่เกินร้อยละ 18.80 ของทุนชำระแล้วของ MK ทั้งนี้ รายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : MK ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นโครงการประเภทที่อยู่อาศัยในแนวราบ และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ

ทุนจดทะเบียน : 992,010,177 บาท

ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 992,010,177 บาท

คณะกรรมการ : รายชื่อคณะกรรมการของ MK ณ 28 พฤศจิกายน 2561 มีดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
นาย สุเทพ วงศ์วรเศรษฐ์	ประธานกรรมการ
นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการ กรรมการ
น.ส. ดุษฎี ตันเจริญ	กรรมการผู้จัดการ กรรมการ
นาง สุธิดา สุริโยตร	กรรมการ
น.ส. รัชณี มหัตเดชกุล	กรรมการ
นาย ศักดิ์ศรี พงศ์นิธรรมกุล	กรรมการ
นาย อภิรัฐ ทองใหญ่ อิศวานนท์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
นาย ชัยยพล ทิมสุธีพันธ์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
นาง มาลัย รัชตสวรรค์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
นาย ธีรพันธุ์ จิตตาลาน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ FNS ที่เป็นกรรมการของ MK	สัดส่วนการถือหุ้นใน MK
นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	ไม่มี
น.ส. รัชณี มหัตเดชกุล	ไม่มี

3.3 ประเภท และขนาดของรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	วิธีการคำนวณ
1. เกณฑ์สินทรัพย์ (“เกณฑ์ NTA”)	= มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ MK ตามสัดส่วนที่ได้มา ¹ / มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ตามงบการเงินรวม ²
	= 8.37% x 6,464.63 ล้านบาท / 2,099.13 ล้านบาท
	= ร้อยละ 25.77
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	= กำไรสุทธิของ MK 12 เดือนล่าสุด ตามสัดส่วนที่ได้มา ¹ / กำไรสุทธิของบริษัท 12 เดือนล่าสุด ²
	= 8.37% x 320.12 ล้านบาท / 55.25 ล้านบาท
	= ร้อยละ 48.48
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน / มูลค่าสินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัท ²
	= 373.50 ล้านบาท / 3,419.83 ล้านบาท
	= ร้อยละ 10.92
4. เกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทออกให้	= ไม่มีกรณีดังกล่าว

หมายเหตุ:

1. อ้างอิงจากงบการเงินรวมของ MK สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561
2. อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 48.48 ของกำไรสุทธิ 12 เดือนล่าสุดของบริษัท (ซึ่งเป็นขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน)

ทั้งนี้ ในระยะเวลาระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัท มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่ การได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ MK จำนวน 6,503,500 หุ้น มีขนาดรายการตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับร้อยละ 1.18

ดังนั้นขนาดรวมของรายการสูงสุดจะเท่ากับร้อยละ 49.66 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน และจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามประกาศเรื่องการ

ได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทจึงมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และ จัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขในการชำระเงิน

4.1. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

ไม่เกิน 373.50 ล้านบาท

4.2. เงื่อนไขในการชำระเงิน

บริษัทจะชำระเงินจำนวนไม่เกิน 373.50 ล้านบาท ตามระบบการชำระราคาของตลาดหลักทรัพย์ฯ

5. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะได้มา

หุ้นสามัญของ MK จำนวนไม่เกิน 83,000,000 หุ้น มีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 373.50 ล้านบาท

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิ่งตอบแทนของหุ้นสามัญของ MK จำนวนไม่เกิน 83,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 4.50 บาท เป็นมูลค่า ตามที่เจรจาตกลงกันระหว่างบริษัทและผู้ขาย โดยพิจารณาถึงราคาตลาดและมูลค่าตามบัญชีของหุ้น MK โดย ราคาตลาด ซึ่งได้แก่ ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของ MK ย้อนหลัง 7 วันทำการ ก่อนวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 (“ราคาถัวเฉลี่ยฯ”) เท่ากับหุ้นละ 3.95 บาท ในขณะที่มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นของ MK ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เท่ากับหุ้นละ 6.57 บาท ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่าราคาซื้อขายหุ้นสามัญของ MK ที่หุ้นละ 4.50 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น แต่สูงกว่าราคาถัวเฉลี่ยฯ

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากกำไรจากส่วนต่างราคาหลักทรัพย์ (Capital Gain) และเงินปันผล ในอัตราที่เหมาะสม อย่างต่อเนื่อง เนื่องจาก MK เป็นบริษัทที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ และมีโอกาสที่จะเติบโตต่อไปในอนาคต

8. แหล่งเงินทุน

เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เมื่อวันที่ 19-23 พฤศจิกายน 2561

9. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การทำรายการในครั้งนี้ ไม่จำเป็นต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 7/2561 เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 ได้พิจารณาประโยชน์ที่จะได้รับ จากการซื้อหุ้น MK แล้ว มีความเห็นว่าการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ MK และ ราคาซื้อขายหุ้น มีความเหมาะสมผล

และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท จึงมีมติเห็นชอบการลงทุนเพิ่มในหุ้นของ MK

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น มีดังต่อไปนี้

ผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัท

มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากกำไรจากส่วนต่างราคาหลักทรัพย์ (Capital Gain) และเงินปันผล ในอัตราที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง เนื่องจาก MK เป็นบริษัทที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ และมีโอกาสที่จะเติบโตต่อไปในอนาคต

ผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นมีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น ผ่านผลตอบแทนจากการลงทุนที่บริษัทได้รับทั้งในรูปของกำไรจากส่วนต่างราคาหลักทรัพย์ (Capital Gain) และเงินปันผล

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง

การลงทุนเพิ่มใน MK ทำให้ภาพรวมการลงทุนของบริษัทมีความกระจุกตัว ซึ่งทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ได้รับผลตอบแทนจากธุรกิจสังหาริมทรัพย์ หรือ ผลประกอบการของ MK ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

11. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการตามข้อ 10**

-ไม่มี-