

ที่ LPN/สก/060/2562

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

เรื่อง การจัดตั้งบริษัทร่วมทุน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศเกี่ยวกับการจัดตั้งบริษัทร่วมทุน

เนื่องด้วย ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้มีมติให้มีการจัดตั้งบริษัทร่วมทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท :	บริษัท ดลศิริ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
วัตถุประสงค์ :	เพื่อพัฒนา ให้เช่า และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียนเริ่มต้น :	1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท) แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนเงินลงทุน :	อัตราร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน
โครงสร้างการถือหุ้น :	1. บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 2. บริษัท นายณ์เอสเตท จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 3. นายอภิชาติ เกษมกุลศิริ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 1 4. นางอรุณี ฌ ระนอง ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 1

แหล่งที่มาของเงินลงทุน : กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท

ผลประโยชน์ที่ได้จากเงินลงทุน : เงินปันผล

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายรายการเกี่ยวโยงของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 และเมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว ไม่เข้าข่ายที่จะต้องรายงานสารสนเทศตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 แต่รายการดังกล่าวเป็นกรณีที่บริษัทเข้าร่วมทุนกับบริษัทอื่น โดยมีสัดส่วนการเข้าร่วมทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้วของบริษัทเข้าร่วมทุน ดังนั้น บริษัทในฐานะบริษัทจดทะเบียนจึงต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศและการปฏิบัติการต่างๆ ของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560

อนึ่ง บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการลงนามในสัญญาร่วมทุนและจัดตั้งบริษัท หากมีความคืบหน้าประการใด บริษัทจะแจ้งให้ทราบอีกครั้งหนึ่ง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโอภาส ศรีพยัคฆ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

**สารสนเทศเกี่ยวกับการจัดตั้งบริษัทร่วมทุน
ของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**

เนื่องด้วยมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“LPN”) ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ได้มีมติอนุมัติให้ลงนามในสัญญาร่วมทุนและจัดตั้งบริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่มาของการทำรายการ

LPN และบริษัท นายณ์เอสเตท จำกัด (“NYE”) เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยได้พิจารณาเห็นว่าที่ดินบริเวณริมถนนพระราม 4 เป็นทำเลที่มีศักยภาพเหมาะแก่การพัฒนาโครงการอาคารสำนักงาน และร้านค้าให้เช่าจึงได้ตกลงร่วมกันจัดตั้งบริษัทร่วมทุนขึ้น เพื่อพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่า บนที่ดินให้เช่าบริเวณริมถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ตรีक्षा จำกัด

2. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายในไตรมาสที่ 1/2562

3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

3.1 รายการที่ 1 สัญญาร่วมทุนและการจัดตั้งบริษัทร่วมทุน

ชื่อบริษัท : บริษัท ดลศิริ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ถือว่าเป็นบริษัทย่อยของ LPN)
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000-บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน)
จำนวนหุ้น : แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น
มูลค่าหุ้น : หุ้นละ 100 บาท
โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	4,999	49
2	บริษัท นายณ์เอสเตท จำกัด	4,999	49
3	นายอภิชาติ เกษมกุลศิริ	1	1
4	นางอรฤดี ณ ระนอง	1	1
รวม		10,000	100

คณะกรรมการบริษัท : 1. บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 3 คน
2. บริษัท นายณ์เอสเตท จำกัด จำนวน 3 คน

แหล่งที่มาของเงินทุน : กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท

ผลประโยชน์ที่ได้จากการลงทุนในบริษัท : เงินปันผล

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทจดทะเบียน (LPN) กับ NYE

บุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัทของ NYE ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น จึงไม่ใช่รายการที่เกี่ยวข้องตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546

หมายเหตุ ข้อมูลของบริษัท นายณ์เอสเตท จำกัด (“NYE”) จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า (ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2562)

ชื่อบริษัท : บริษัท นายณ์เอสเตท จำกัด
ลักษณะธุรกิจ : พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง : 21/14 และ 21/16 อาคารไทยวา ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน : 2,500,000,000 บาท (สองพันห้าร้อยล้านบาทถ้วน)
จำนวนหุ้น : แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 25,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้น : หุ้นละ 100 บาท
รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน(ร้อยละ)
1	บริษัท ฮั่วกีเปเปอร์ จำกัด	14,549,948	58.2
2	นางอรฤติ ณ ระนอง	450,000	1.8
3	นางพัชรา นิธิวาสิน	51	0.0
4	นายชูชาติ เพ็ชรอำไพ	10,000,001	40
รวม		25,000,000	100

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท : จำนวน 6 คน ดังมีรายนามต่อไปนี้

- นางพัชรา นิธิวาสิน
- นางอรฤติ ณ ระนอง
- นายพิเชษฐ นิธิวาสิน
- นายสฤชต์ โชคชัยนิรันดร์
- นายชูชาติ เพ็ชรอำไพ
- นายปรีทศน์ เพชรอำไพ

3.2 รายการที่ 2 การทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว

ผู้ให้เช่า : บริษัท ตรีคชา จำกัด

ผู้เช่า : บริษัท ดลศิริ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (อยู่ระหว่างดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท)

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทจดทะเบียน (LPN) กับ บริษัท ตรีคชา จำกัด

บุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัทของบริษัท ตรีคชา จำกัด ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น จึงไม่ใช่รายการที่เกี่ยวข้องตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546

หมายเหตุ ข้อมูลของบริษัท บริษัท ตรีคชา จำกัด (จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2562)

ชื่อบริษัท : บริษัท ตรีคชา จำกัด
ลักษณะธุรกิจ : ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง : 37 ซอยฟาร์มวัฒนา แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน : 100,000 บาท
จำนวนหุ้น : แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น
มูลค่าหุ้น : หุ้นละ 100 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน(ร้อยละ)
1	พลโทเอราวัต กุญชร ณ อยุธยา	980	98
2	นายช่างต้น กุญชร ณ อยุธยา	10	1
3	นายช่างน้อย กุญชร ณ อยุธยา	10	1
รวม		1,000	100

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท : จำนวน 1 คน ดังมีรายนามต่อไปนี้

1. พลโทเอราวัต กุญชร ณ อยุธยา

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

สืบเนื่องจาก บริษัท ตรีศกฯ จำกัด ได้ตกลงให้เช่าที่ดินซึ่งตั้งอยู่ริมถนนพระราม 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวม 3 ไร่ 7.5 ตารางวา เป็นระยะเวลารวม 55 ปี แก่บริษัท ดลศิริ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งอยู่ในระหว่างดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท และเป็นบริษัทย่อยของ LPN โดยคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 1/2562 ซึ่งมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินซึ่งตั้งอยู่ริมถนนพระราม 4 โดยทำสัญญาเช่ากับบริษัท ตรีศกฯ จำกัด

รูปแบบโครงการ : อาคารสำนักงาน และร้านค้าให้เช่า ที่มีพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 40,000 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ใช้ประโยชน์ประมาณ 22,600 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงานประมาณ 21,000 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าประมาณ 1,600 ตารางเมตร

สถานที่ตั้งโครงการ : ตั้งอยู่ริมถนนพระราม 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 5664, 60423, 46967 และ 46968 รวม 4 โฉนด พื้นที่รวม 3 ไร่ 7.5 ตารางวา

เงินลงทุนในโครงการ : วงเงินในการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่าประมาณ 3,791 ล้านบาท (สามพันเจ็ดร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านบาท) แบ่งเป็น

1. เงินลงทุนในสัญญาเช่าระยะยาว เป็นเวลา 55 ปี รวมเป็นเงิน 2,339 ล้านบาท
 2. มูลค่าการลงทุนในการพัฒนาโครงการ 1,452 ล้านบาท
- โดยจะเป็นเงินลงทุนจาก LPN และ NYE รวมทั้งเงินกู้ของโครงการ

สัดส่วนการลงทุนในโครงการ : ตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ดลศิริ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 50

ผลประโยชน์ที่โครงการจะได้รับ : ค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริหารงาน

5. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ LPN

สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญของ LPN ช่วงระหว่างปี 2559-2561 โดยงบการเงินประจำปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2561 ดังนี้

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
หน่วย:บาท			
งบแสดงฐานะการเงินรวม			
สินทรัพย์รวม	18,557,916,933.71	21,006,726,517.35	21,250,206,590.89
หนี้สินรวม	6,147,282,272.03	8,592,917,793.40	8,315,569,100.36
ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,410,634,661.68	12,413,808,723.95	12,934,637,490.53
งบกำไรขาดทุนรวม			
รายได้ขายและบริการ	14,650,635,398.82	9,655,138,906.97	11,304,025,068.65
กำไรขั้นต้น	4,609,606,432.95	2,819,690,854.52	3,530,637,375.76
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล (EBIT)	2,742,600,267.26	1,361,849,666.19	1,745,368,307.52
กำไรสุทธิ	2,176,226,055.70	1,062,318,346.76	1,367,270,011.49

6. การคำนวณขนาดของรายการตามเกณฑ์คำนวณตามสัดส่วนของการลงทุน

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินผลกระทบของการทำรายการที่มีต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในด้านต่างๆ จำนวน 4 เกณฑ์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 โดยพิจารณาจากงบการเงินประจำปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2561

- | | | |
|---------------------------------|---|-------------|
| 6.1 เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ | = | -ไม่มี- |
| 6.2 เกณฑ์กำไรสุทธิ | = | -ไม่มี- |
| 6.3 เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน | = | ร้อยละ 8.92 |
| 6.4 เกณฑ์คำนวณโดยการออกหุ้น | = | -ไม่มี- |

ทั้งนี้ ขนาดของรายการจากเกณฑ์คำนวณดังกล่าวข้างต้นต่ำกว่าร้อยละ 15 ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่ต้องแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแต่อย่างใด และบริษัทไม่มีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา

อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวเป็นกรณีที่บริษัทเข้าร่วมทุนกับบริษัทอื่น โดยมีสัดส่วนการเข้าร่วมทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้วของบริษัทเข้าร่วมทุน LPN ในฐานะบริษัทจดทะเบียนจึงต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศและการปฏิบัติการต่างๆของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

การที่ LPN เข้าลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในลักษณะของการตั้งบริษัทร่วมทุน เป็นการลงทุนเพื่อสร้างการเจริญเติบโตทางธุรกิจในระยะยาว ซึ่งจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่ LPN โดย LPN คาดว่าบริษัท ดลศิริ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่เป็นบริษัทร่วมทุนนั้น จะสามารถสร้างผลกำไรจากโครงการ ซึ่งจะทำให้ LPN ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากเงินปันผลที่จะได้รับจากโครงการ

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้

กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท และการกู้เงินโดยเงื่อนไขในการกู้เงินไม่กระทบต่อการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นของ LPN

9. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือเกี่ยวข้องกัน

-ไม่มี-

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท จึงมติอนุมัติให้ดำเนินการได้

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

-ไม่มี-
