



ที่ KC 019/2562

วันที่ 4 กันยายน 2562

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เรื่องการจำหน่ายที่ดินโครงการ เค.ซี.พาร์ควิลล์ (บางนา-เทพารักษ์) โซนบี

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.)

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งมติที่ประชุม ครั้งที่ 11/2562 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2562 เวลา 14.00 น. โดยที่ประชุมได้มีมติอนุมัติเรื่องสำคัญดังนี้

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายที่ดินโครงการ เค.ซี.พาร์ควิลล์ (บางนา-เทพารักษ์) โซนบี _____ รวมทั้งหมด 4 โฉนด มีเนื้อที่จำนวน 24 ไร่ 2 งาน 97.9 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ให้แก่ นางภคพร โลหวิบูลย์กิจ ในราคา 146,000,000.-บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รายการ A&D) ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“กฎหมายและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง”) ซึ่งมีมูลค่าขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 20.81 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน อันเป็นการคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

รายละเอียดการเข้าทำรายการมีดังนี้

1. ประเภทรายการ

การจำหน่ายที่ดินโครงการ เค.ซี.พาร์ควิลล์ (บางนา-เทพารักษ์) โซนบี เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามกฎหมายและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

2. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการดังกล่าวหลังจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2562 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2562

3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

3.1 ผู้ขายทรัพย์สิน

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทหลักทรัพย์จดทะเบียน มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 875,000,000.-บาท

3.2 ผู้ซื้อทรัพย์สิน

นางภคพร โลหวิบูลย์กิจ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา

3.3 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย

จากการตรวจสอบผู้ซื้อจากฐานข้อมูลที่เข้าถึงได้โดยทั่วไป พบว่านายวิวัฒน์ โลหวิบูลย์กิจ ไม่มี ความเกี่ยวข้อง ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ และไม่ใช่นักลงทุนที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

4. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดรายการ

4.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะจำหน่ายที่ดินโครงการ เค.ซี. พาร์ควิลล์ (บางนา-เทพารักษ์) โซนบี รวมทั้งหมด 4 โฉนด มีเนื้อที่จำนวน 24 ไร่ 2 งาน 97.9 ตารางวา หรือคิดเป็นจำนวน 9,897.9 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นที่ดินเปล่าไม่มีสิ่งปลูกสร้าง (“ที่ดินพาร์ควิลล์ โซน บี”) โดยมีบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 6813 เลขที่ดิน 291 หน้าสำรวจ 6594 และโฉนด เลขที่ 258536 เลขที่ดิน 239 หน้าสำรวจ 6596 และมีบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด (“บริษัท โมเดิร์นฯ”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท โมเดิร์นฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 348823 เลขที่ดิน 282 หน้าสำรวจ 27167 และโฉนดเลขที่ 348451 เลขที่ดิน 281 หน้าสำรวจ 27141 ซึ่งมีรายละเอียดราคาประเมินที่ดินดังนี้

บริษัทประเมิน	วันที่ประเมิน	ราคาต่อตารางวา	ราคารวม
ราคาประเมินราชการ	ปี 2559-2562	26,000	252,740,800
บริษัท ศศิกักดี จำกัด	23/07/61	15,894.31	149,755,000
บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซัล จำกัด	09/09/61	15,948.64	150,300,000
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	04/03/62	15,999.58	150,780,000

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการจำหน่ายที่ดินพาร์ควิลล์ โซนบีด้วยวิธีการประมูล โดยกำหนดระยะเวลา การประมูลตั้งแต่วันที่ 14 กันยายน 2561 จนถึงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2561 และกำหนดราคาขายขั้นต่ำไว้ที่ 160,393,200.-บาท ซึ่งเป็นราคาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 17/2561 ได้มีมติกำหนดกรอบราคา ขายขั้นต่ำไว้ ซึ่งพิจารณาจากราคาประเมินของราชการและผู้ประเมินราคาอิสระ โดยเมื่อครบกำหนดวัน เปิดซองประมูลปรากฏว่าไม่มีผู้เข้าร่วมการประมูลเสนอราคาซื้อที่ดินมาแต่อย่างใด

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2562 มีผู้ซื้อเสนอราคาเข้ามา 1 ราย คือ นายวิวัฒน์ โลหวิบูลย์กิจ โดย ได้เสนอราคาต่ำกว่าราคาขั้นต่ำที่กำหนดไว้ แต่ด้วยความจำเป็นที่บริษัทฯ จะต้องใช้เงินเพื่อเป็นเงินทุน หมุนเวียน ประกอบกับบริษัทฯ มีภาระหนี้สินจำนวนมาก ในกรณีที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2562 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2562 จึงได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดิน พาร์ควิลล์ โซนบี ในราคา 146,000,000.-บาท ให้กับผู้ซื้อคือ นายวิวัฒน์ โลหวิบูลย์กิจ

4.2 ประเภทและขนาดของรายการ

การขายที่ดินโครงการ เค.ซี. พาร์ควิลล์ (บางนา-เทพารักษ์) โซนบี เป็นประเภทรายการจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 20.81 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน (บริษัทฯ และบริษัทย่อยรวมกัน) อันเป็นการคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่ง ตอบแทน

จะเห็นได้ว่า มูลค่าสูงสุดขนาดรายการคือร้อยละ 20.81 นั้นอยู่ในเกณฑ์รายการขนาดกลาง กล่าวคือเป็นรายการที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 15 ขึ้นไปแต่น้อยกว่าร้อยละ 50 ($15 \leq X < 50$) ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงต้องแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และต้องส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับจากวันที่ได้แจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ

4.3 การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การเข้าทำรายการดังกล่าวใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการคำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงข้อมูลทรัพย์สินรวมบริษัทจดทะเบียนจากงบการเงินประจำปี 2560 คือ จำนวน 1,214,621,392 บาท ซึ่งเป็นงบการเงินงวดล่าสุด เพื่อหามูลค่าสูงสุดของขนาดรายการ ดังนี้

- **กรณีราคาขายจริง**

$$\frac{146,000,000 \times 100}{1,214,621,392} = \text{ร้อยละ } 12.02$$

- **กรณีราคาประเมินราชการ**

$$\frac{252,740,800 \times 100}{1,214,621,392} = \text{ร้อยละ } 20.81$$

- **กรณีราคาประเมินอิสระ บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด**

$$\frac{149,755,000 \times 100}{1,214,621,392} = \text{ร้อยละ } 12.33$$

- **กรณีราคาประเมินอิสระ บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซัล จำกัด**

$$\frac{150,300,000 \times 100}{1,214,621,392} = \text{ร้อยละ } 12.37$$

- **กรณีราคาประเมินอิสระ ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**

$$\frac{150,780,000 \times 100}{1,214,621,392} = \text{ร้อยละ } 12.41$$

- **กรณีราคาตามมูลค่าทางบัญชี (Book Value)**

$$\frac{83,214,615.93 \times 100}{1,214,621,392} = \text{ร้อยละ } 6.85$$

จากการเปรียบเทียบตามราคาทั้ง 5 กรณีข้างต้น จะเห็นได้ว่ามูลค่าสูงสุดของขนาดรายการคือ ร้อยละ 20.81 ที่เป็นกรณีราคาประเมินราชการจำนวน 252,740,800 บาท

5. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เดิมบริษัทฯ กำหนดราคาขายขั้นต่ำไว้ที่ 160,393,200.-บาท แต่ปรากฏว่าเมื่อครบกำหนดวันเปิดซองประมูล ไม่มีผู้เข้าร่วมการประมูลเสนอราคาซื้อที่ดินมาแต่อย่างใด โดยต่อมามีผู้ซื้อเสนอราคาเข้ามา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาขั้นต่ำที่กำหนดไว้ แต่ด้วยสถานะทางการเงินปัจจุบันของบริษัทฯ ขาดสภาพคล่องทางการเงิน ทำให้เมื่อมีผู้เสนอราคาซื้อเข้ามาจึงต้องนำเรื่องเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อตัดสินใจ ซึ่งที่ประชุมได้พิจารณาโดยอยู่บนพื้นฐานของความถูกต้อง ความสมเหตุสมผล และสถานะทางการเงินของบริษัทฯ จึงมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินพาร์ควิลล์ โซนบี ในราคา 146,000,000.-บาท

โดยเหตุผลที่ใช้ประกอบการพิจารณาตัดสินใจเลือกแนวทางการจำหน่ายที่ดินพาร์ควิลล์ โซนบี มีดังนี้

- 1) ถ้าหากขายที่ดินดังกล่าวได้ บริษัทฯ จะนำเงินไปชำระหนี้เงินกู้ให้กับธนาคารกรุงไทยจำนวน 103,420,000.-บาท จากภาระหนี้รวมประมาณ 130,000,000 บาท (เงินต้น ดอกเบี้ย และดอกเบี้ยปรับ) ซึ่งเท่ากับว่าได้ปลดภาระหนี้ของบริษัทฯ ลงได้ส่วนหนึ่ง โดยปัจจุบันบริษัทฯ ต้องแบกรับภาระดอกเบี้ยประมาณ 550,000 บาทต่อเดือน หรือประมาณ 6,600,000 บาทต่อปี
- 2) เป็นการจำกัดความเสี่ยงในกรณีที่บริษัทฯ ถูกบังคับขายที่ดินออกทอดตลาด ถ้าหากบริษัทฯ ผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งอาจมีราคาบังคับขายเพียงแค่ 90,000,000 ล้านบาทเท่านั้น (ประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระ)
- 3) เมื่อชำระหนี้ให้กับธนาคารกรุงไทยครบแล้ว ธนาคารกรุงไทยจะคืนหลักประกันคือ ที่ดินโครงการ เค.ซี.กรีนคานาแล ให้กับบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับว่าบริษัทฯ มีโอกาสพัฒนาโครงการในที่ดินดังกล่าวต่อไปได้
- 4) เมื่อชำระหนี้ให้กับธนาคารกรุงไทยแล้ว บริษัทฯ ยังมีเงินเหลือส่วนหนึ่งที่สามารถนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ต่อไปได้
- 5) โดยภาพรวมสถานะทางการเงินของบริษัทฯ จะดีขึ้น

6. ผลประโยชน์ที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับ

บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องหาเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเพื่อให้เกิดสภาพคล่องทางการเงิน เนื่องจากปัจจุบันบริษัทฯ มีภาระหนี้ที่ต้องชำระให้แก่เจ้าหนี้เป็นจำนวนมาก ซึ่งถ้าหากขายที่ดินพาร์ควิลล์ โซนบี ได้ ก็จะสามารถปลดภาระหนี้สินของบริษัทฯ ลงได้จำนวนหนึ่ง

7. แผนการใช้เงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวไป

หลังจากที่บริษัทฯ ได้รับเงินจากการจำหน่ายที่ดินพาร์ควิลล์ โซนบี จำนวน 146,000,000.-บาท และหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว บริษัทฯ จะนำเงินดังกล่าวไปชำระหนี้เงินกู้ให้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงไทย”) จำนวน 103,420,000.-บาท (หนึ่งร้อยสามล้านสี่แสนสองหมื่นบาทถ้วน) โดยธนาคารกรุงไทยจะนำไปตัดชำระหนี้ดอกเบี้ยตามสัญญาและเงินต้นเงินบางส่วนตามลำดับ ซึ่งหลังจากที่บริษัทฯ ชำระหนี้ครบถ้วนแล้วก็จะดำเนินการไถ่ถอนหลักประกันดังกล่าวข้างต้น

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวก่อให้เกิดผลดีต่อบริษัทฯ มากกว่าผลเสียเมื่อเปรียบเทียบกับสถานการณ์ในปัจจุบันที่บริษัทฯ ต้องเผชิญอยู่ เนื่องจากการแก้ไขปัญหาภาระหนี้สิน เพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน และเพิ่มเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ รวมทั้งทำให้มีทรัพย์สินที่บริษัทฯ สามารถนำไปพัฒนาโครงการต่อไปได้เพิ่มขึ้น ดังนั้น จึงเห็นว่ามีความเหมาะสมที่จะเข้าทำรายการดังกล่าว

9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการตามข้อ 8

ไม่มีกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการบริษัทท่านใดที่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัทในข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

()

นายสันติ ปิยะทัต

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เค.ซี.พีรีฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)