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) (**"บริษัทฯ"**) ขอแจ้งมติที่ประชุม ครั้งที่ 11/2562 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2562 เวลา 14.00 น. โดยที่ประชุมได้มีมติอนุมัติเรื่องสำคัญดังนี้

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายที่ดินโครงการ เค.ซี.พาร์ควิลล์ (บางนา-เทพารักษ์) โซนบี รวมทั้งหมด 5 โฉนด มีเนื้อที่จำนวน 24 ไร่ 3 งาน 33.9 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ให้แก่ นางภคพร โลหวิบูลย์กิจ ในราคา 146,000,000.-บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบหกล้านบาทถ้วน) โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รายการ A&D) ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (**"กฎหมายและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง"**) ซึ่งมีมูลค่าขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 12.02 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน อันเป็นการคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

รายละเอียดการเข้าทำรายการมีดังนี้

1. **ประเภทรายการ**

   การจำหน่ายที่ดินโครงการ เค.ซี.พาร์ควิลล์ (บางนา-เทพารักษ์) โซนบี เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามกฎหมายและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

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

จากการตรวจสอบผู้ซื้อจากฐานข้อมูลที่เข้าถึงได้โดยทั่วไปพบว่า นางภคพร โลหวิบูลย์กิจ ไม่มีความเกี่ยวข้อง ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

4. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดรายการ

4.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะจำหน่ายที่ดินโครงการ เค.ซี.พาร์ควิลล์ (บางนา-เทพารักษ์) โซนบี รวมทั้งหมด 5 โฉนด มีเนื้อที่จำนวน 24 ไร่ 3 งาน 33.9 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นที่ดินเปล่าไม่มีสิ่งปลูกสร้าง (**“ที่ดินพาร์ควิลล์ โซนบี”**) โดยมีบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 6813 เลขที่ดิน 291 หน้าสำรวจ 6594 และโฉนดเลขที่ 258536 เลขที่ดิน 239 หน้าสำรวจ 6596 และมีบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด (**“บริษัท โมเดิร์นฯ”**) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท โมเดิร์นฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 348823 เลขที่ดิน 282 หน้าสำรวจ 27167, โฉนดเลขที่ 348451 เลขที่ดิน 281 หน้าสำรวจ 27141 และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 67753 เลขที่ดิน 278 หน้าสำรวจ 27167 (เนื้อที่ประมาณ 36 ตารางวา) ซึ่งมีรายละเอียดราคาประเมินที่ดินดังนี้

บริษัทประเมิน	วันที่ประเมิน	ราคาต่อตารางวา	ราคารวม
ราคาประเมินราชการ	ปี 2559-2562	26,000	252,740,800
บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด	23/07/61	15,894.31	149,755,000
บริษัท แอดวานซ์ แอพไพรซัล 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 โดยกำหนดระยะเวลาการประมูลตั้งแต่วันที่ 14 กันยายน 2561 จนถึงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2561 และกำหนดราคาขายขั้นต่ำไว้ที่ 160,393,200.-บาท ซึ่งเป็นราคาที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 17/2561 ได้มีมติกำหนดกรอบราคาขายขั้นต่ำไว้ ซึ่งพิจารณาจากราคาประเมินของราชการและผู้ประเมินราคาอิสระ โดยเมื่อครบกำหนดวันเปิดซองประมูลปรากฏว่าไม่มีผู้เข้าร่วมการประมูลเสนอราคาซื้อที่ดินมาแต่อย่างใด

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2562 มีผู้ซื้อเสนอราคาเข้ามา 1 ราย คือ นางภคพร โลหวิบูลย์กิจ โดยได้เสนอราคาต่ำกว่าราคาขั้นต่ำที่กำหนดไว้ แต่ด้วยความจำเป็นที่บริษัทฯ จะต้องใช้เงินเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน ประกอบกับบริษัทฯ มีภาระหนี้สินจำนวนมาก ในการนี้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2562 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2562 จึงได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินพาร์ควิลล์ โซนบี ในราคา 146,000,000.-บาท ให้กับผู้ซื้อคือ นางภคพร โลหวิบูลย์กิจ โดยผู้ซื้อจะต้องรับภาระจำยอมของที่ดินทั้ง 2 โฉนดที่เป็นถนนสาธารณะ คือ โฉนดเลขที่ 348823 และโฉนดเลขที่ 348451 (บริษัท โมเดิร์นฯ เป็นเจ้าของของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้ง 2 โฉนด) ไปด้วย ดังนั้น ผู้มีสิทธิเดิมหรือลูกบ้านยังสามารถใช้ทางภาระจำยอมดังกล่าวได้เช่นเดิม และไม่มีการรอนสิทธิ์ใดๆ ทั้งสิ้น

สาเหตุที่ราคาประเมินของราชการมีราคาสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ

กรณีการจำหน่ายที่ดินพาร์ควิลล์ โซนบี ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายที่ดินดังกล่าวในราคา 146,000,000.-บาท ซึ่งเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาประเมินที่ผู้ประเมินอิสระประเมินไว้ แต่ยังต่ำกว่าราคาประเมินราชการปี 2559-2562 อยู่พอสมควร มีสาเหตุหลักๆ 2 สาเหตุ ได้แก่

1) เนื่องจากราคาที่ดินที่ประเมินโดยราชการเมื่อปี 2559-2562 ที่ดินดังกล่าวยังอยู่ในกระบวนการการยื่นขอจัดสรรที่ดินในชื่อ โครงการ ซิตี้พลัส เทพารักษ์ (ปัจจุบันคือ โครงการ เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา-เทพารักษ์ โซนบี) เลขรับที่ 15/2557 ลงวันที่ 13 มิถุนายน 2557 ซึ่งต่อมาภายหลังได้มีการยื่นยกเลิกคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินไปเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2561 โดยในปี 2559 ทางกรมธนารักษ์มองว่าที่ดินดังกล่าวจะถูกจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัยในอนาคตอันใกล้ จึงประเมินราคาที่ดินในบริเวณรวมดังกล่าวให้อยู่ในราคา 26,000 บาทต่อตารางวาทั้งหมด เพื่อรองรับราคาในอนาคตหากที่ดินดังกล่าวพัฒนาเป็นหมู่บ้านจัดสรรแปลงย่อยเรียบร้อยแล้ว ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวจะรวมไปถึงการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ที่แล้วเสร็จสมบูรณ์ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบระบายน้ำ การแบ่งแปลงย่อย ฯลฯ ซึ่งในปัจจุบันการจัดสรรที่ดินแปลงดังกล่าวไม่ได้เกิดขึ้น จึงทำให้ราคาดังกล่าวสูงกว่าราคาจากผู้ประเมินอิสระทั้ง 3 บริษัท ที่ประเมินจากสภาพความเป็นจริง ณ ปัจจุบัน อยู่ประมาณ 10,105.69 – 10,000.42 บาทต่อตารางวา คิดเป็นอัตราเฉลี่ยประมาณร้อยละ 63

2) ราคาประเมินราชการเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนและค่าอากรแสตมป์เท่านั้น ซึ่งตามสภาพทรัพย์สินอาจมีข้อดีและข้อจำกัดของที่ดินแต่ละแปลงที่ไม่เท่ากัน จึงเป็นเหตุให้ราคาประเมินราชการอาจมีความแตกต่างเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งส่วนใหญ่จะเลือกใช้การประเมินราคาด้วยวิธีการเปรียบเทียบกับราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบจากราคาเสนอซื้อหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินประเภทเดียวกันในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน

4.2 ประเภทและขนาดของรายการ

การขายที่ดินโครงการ เค.ซี. พาร์ควิลล์ (บางนา-เทพารักษ์) โซนบี เป็นประเภทรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 12.02 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน (บริษัทฯ และบริษัทย่อยรวมกัน) อันเป็นการคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

จะเห็นได้ว่า มูลค่าสูงสุดขนาดรายการคือร้อยละ 12.02 นั้น อยู่ในเกณฑ์รายการขนาดเล็กกล่าวคือ เป็นรายการที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 15 ($x < 15$) ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงไม่ต้องแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และฝ่ายจัดการสามารถดำเนินการเข้าทำรายการดังกล่าวได้เลย

4.3 การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

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

- **กรณีราคาขายจริง**

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

- **กรณีราคาตามมูลค่าทางบัญชี (Book Value)**

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

จากการเปรียบเทียบตามราคาทั้ง 2 กรณีข้างต้น จะเห็นได้ว่ามูลค่าสูงสุดของขนาดรายการคือ ร้อยละ 12.02 ที่เป็นกรณีราคาขายจริง จำนวน 146,000,000 บาท

5. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

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

โดยเหตุผลที่ใช้ประกอบการพิจารณาตัดสินใจเลือกแนวทางการจำหน่ายที่ดินพาร์ควิลล์ โซนบี มีดังนี้

1) ถ้าหากขายที่ดินดังกล่าวได้ บริษัทฯ จะนำเงินไปชำระหนี้เงินกู้ให้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“**ธนาคารกรุงไทย**”) จำนวน 103,420,000.-บาท จากภาระหนี้รวมจำนวน 137,492,733.11 บาท (ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2562) โดยมีภาระหนี้เงินต้นจำนวน 103,400,000 บาท, ดอกเบี้ยพักแขวนจำนวน 10,918,935.48 บาท และเบี้ยปรับจำนวน 23,173,797.63 บาท ซึ่งบริษัทฯ จะได้ปลดภาระหนี้ลงได้ส่วนหนึ่ง ปัจจุบันบริษัทฯ ต้องแบกรับภาระดอกเบี้ยประมาณ 550,000 บาทต่อเดือน หรือประมาณ 6,600,000 บาทต่อปี
2) เป็นการจำกัดความเสี่ยงในกรณีที่ดินของบริษัทฯ ถูกบังคับขายทอดตลาด ถ้าหากบริษัทฯ ผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งอาจมีราคาบังคับขายเพียงแค่ 90,000,000 ล้านบาทเท่านั้น (ประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระ)
3) เมื่อชำระหนี้ให้กับธนาคารกรุงไทยแล้ว บริษัทฯ ยังคงมีเงินเหลือส่วนหนึ่งที่สามารถนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ต่อไปได้
4) ถ้าหากชำระหนี้ให้กับธนาคารกรุงไทยเสร็จสิ้นแล้ว ธนาคารกรุงไทยจะคืนหลักประกันคือ ที่ดินโครงการ เค.ซี.กรีนคาแนล ให้ ซึ่งบริษัทฯ จะมีโอกาสพัฒนาที่ดินโครงการดังกล่าวต่อได้
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 และได้ทำการหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว บริษัทฯ จะนำเงินดังกล่าวไปชำระหนี้เงินกู้ให้กับธนาคารกรุงไทยตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- บริษัทฯ ชำระหนี้คืนจำนวน 103,420,000.-บาท โดยธนาคารกรุงไทยจะทำการตัดชำระหนี้ดังนี้
  1) ดอกเบี้ยพักแขวน จำนวน 10,918,935.48 บาท
  2) ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นปัจจุบัน (ณ วันที่ 11 กันยายน 2562) จำนวน 248,868.22 บาท
  3) ส่วนที่เหลือจะนำไปตัดชำระเงินต้น จำนวน 92,252,196.30 บาท

  โดยจะคงเหลือภาระหนี้เงินต้นอีกจำนวน 11,147,803.70 บาท

- บริษัทฯ จะทยอยผ่อนชำระหนี้เงินต้นจำนวน 11,147,803.70 บาท คืน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.275 (MLR) และจะผ่อนชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 12 เดือนนับจากเดือนที่ลงนามในสัญญา

8. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ**

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวก่อให้เกิดผลดีต่อบริษัทฯ มากกว่าผลเสียเมื่อเปรียบเทียบกับสถานการณ์ในปัจจุบันที่บริษัทฯ ต้องเผชิญอยู่ เนื่องจากเป็นการแก้ไขปัญหาภาระหนี้สิน เพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน และเพิ่มเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ รวมทั้งทำให้มีทรัพย์สินที่บริษัทฯ สามารถนำไปพัฒนาโครงการต่อได้เพิ่มขึ้น ดังนั้น จึงเห็นว่ามีความเหมาะสมที่จะเข้าทำรายการดังกล่าว

9. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการตามข้อ** 8

ไม่มีกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการบริษัทท่านใดที่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัทในข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

( )

นายสันติ ปิยะทัต
กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)