

เลขที่ ปบ. 025 / 2562

วันที่ 28 สิงหาคม 2562

เรื่อง การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ (เพิ่มข้อมูล)
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามบัญชี 1 ของบริษัท ริช เอเชีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ริช เอเชีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัท ริช เอเชีย อินดัสทรี จำกัด (“บริษัทย่อย”) ขายที่ดิน จำนวน 1 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 131527 ตำบลกาหลง อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ 93 ไร่ 3 งาน 61 ตารางวา (เนื้อที่ดินรวม 37,561 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง ตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 196/2537 รวมพื้นที่ใช้สอย 36,964 ตารางเมตร ในราคา 550,000,000 บาท (ห้าร้อยห้าสิบล้านบาท) (“ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นไปตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2562 ของบริษัทย่อย เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ของบริษัท ให้แก่บริษัท โซติพิทยชัย 3 จำกัด

โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อย ครั้งที่ 20/2562 เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้มอบอำนาจวงให้นายสนทยา น้อยเจริญ และ/หรือ นายธราดล รุ่งโรจน์สลากุล เป็นผู้รับมอบอำนาจในดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการไถ่ถอน และโอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่บริษัท โซติพิทยชัย 3 จำกัด ในราคา 550,000,000 บาท (ห้าร้อยห้าสิบล้านบาท) รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ (ก) เจริญ กำหนด แก๊ซ เพิ่มเติม รายละเอียดเกี่ยวกับการไถ่ถอน และโอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้อนุมัติแล้วโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ เท่าที่จำเป็นและสมควรเพื่อให้กระบวนการโอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำเร็จลุล่วง (ข) ลงนาม รับรอง เข้าทำ เอกสาร หรือสัญญาใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับกระบวนการไถ่ถอน และโอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้อนุมัติแล้ว โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือที่ได้เจริญ กำหนด แก๊ซ เพิ่มเติม รายละเอียด ตามข้อ (ก) ข้างต้น (ค) การดำเนินการต่างๆ อันเกี่ยวเนื่องกับกระบวนการไถ่ถอน และโอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การติดต่อ สอบถาม ลงนาม ยื่น และรับเอกสาร รวมถึงแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารซึ่งจะต้องยื่นต่อหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (ง) ดำเนินการอื่นใด ซึ่งผู้รับมอบอำนาจเห็นว่าจำเป็นและสมควรทุกประการ เพื่อให้กระบวนการไถ่ถอน และโอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำเร็จลุล่วง (จ) มอบอำนาจวงให้กับบุคคลใด ๆ เพื่อประกอบกิจการตาม (ก) ถึง (ง) ข้างต้นทุกประการ

บริษัทย่อยได้ทำนิติกรรมขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่บริษัท โซติพิทยชัย 3 จำกัด ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2562

การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเป็นการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการขอบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 40.27 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นวิธีการคำนวณที่ได้ขนาดรายการสูงสุด โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัท สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ขายที่ดินพร้อมและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ซึ่งเป็นไปตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ของบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2562 เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ของบริษัทให้แก่ บริษัท โซติพิทยชัย 3 จำกัด แล้ว จะมีขนาดรายการรวมสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 40.27 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายรายการประเภทที่ 2 ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ทันที และจัดส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

รายละเอียดของรายการดังกล่าวปรากฏตามสารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามบัญชี 1 ของบริษัท ริช เอเชีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมเกียรติ วงศาโรจน์)
กรรมการผู้จัดการ

สารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามบัญชี 1 ของบริษัท ริช เอเชีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ริช เอเชีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัท ริช เอเชีย อินดัสทรี จำกัด (“บริษัทย่อย”) ขายที่ดิน จำนวน 1 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 131527 ตำบลกาหลง อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ 93 ไร่ 3 งาน 61 ตารางวา (เนื้อที่ดินรวม 37,561 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง ตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 196/2537 ได้แก่ อาคารโรงงาน , อาคารโรงชุบ, อาคารโรงเก็บวัสดุ, อาคารสำนักงาน, อาคารโรงอาหาร และห้องน้ำ รวมจำนวน 8 หลัง รวมพื้นที่ใช้สอย 36,964 ตารางเมตร ในราคา 550,000,000 บาท (ห้าร้อยห้าสิบล้านบาท) (“ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นไปตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2562 ของบริษัทย่อย เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ของบริษัท ให้แก่บริษัท โชติพิทยชัย 3 จำกัด

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 40.27 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นวิธีการคำนวณที่ได้ขนาดรายการสูงสุด โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทาน สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ของบริษัท

ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัทเข้าร่วมลงมติอนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ของบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2562 ให้ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีขนาดรายการรวมสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 40.27 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายรายการประเภท 2 ของประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ทันที และจัดส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้น บริษัทจึงขอแจ้งรายละเอียดของรายการดังกล่าวตามที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

วันที่ 23 สิงหาคม 2562

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

การขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	
ผู้ขาย	บริษัท ริช เอเชีย อินดัสทรี จำกัด (“บริษัทย่อย”)
ผู้ซื้อ	บริษัท โชติพิทยชัย 3 จำกัด ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศ

การขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง																																																											
<p>ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)</p> <p>โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัท โซติพิทยชัย 3 จำกัด* ข้อมูล ณ วันที่ 18 กรกฎาคม 2562</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>บริษัท โซติพิทยชัย 5 จำกัด</td> <td>9,569</td> <td>95.69</td> </tr> <tr> <td>ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ (ผู้ถือหุ้นกู้ 14 ราย)</td> <td>431</td> <td>4.31</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>10,000</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ * ผู้ก่อตั้งคือ ผู้รับมอบอำนาจของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการรับโอนทรัพย์สินเพื่อใช้ในการรับชำระหนี้</p> <p>โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัท โซติพิทยชัย 5 จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 17 พฤษภาคม 2562</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>บริษัท กุดัน แอนด์ พาร์ทเนอร์ส พีเอส จำกัด*</td> <td>8,569</td> <td>85.69</td> </tr> <tr> <td>ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ (ผู้ถือหุ้นกู้ 12 ราย)</td> <td>1,431</td> <td>4.31</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>10,000</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ * ผู้รับมอบอำนาจของผู้ถือหุ้นกู้ประมาณ 400 กว่าราย ซึ่งเป็นตัวแทนในการใกล้เคียงหุ้นกู้</p> <p>โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัท กุดัน แอนด์ พาร์ทเนอร์ส พีเอส จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2562</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>บริษัท กุดัน แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด</td> <td>19,998</td> <td>99.990</td> </tr> <tr> <td>นายกุดัน สุขุมานนท์</td> <td>1</td> <td>0.005</td> </tr> <tr> <td>นายเอกชัย โซติพิทยสุนนท์</td> <td>1</td> <td>0.005</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>20,000</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัท กุดัน แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 9 กันยายน 2562</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>นายกุดัน สุขุมานนท์</td> <td>35,750</td> <td>35.75</td> </tr> <tr> <td>นายสรารุธ ไกรลาศศิริ</td> <td>35,000</td> <td>35.00</td> </tr> <tr> <td>นายเอกชัย โซติพิทยสุนนท์</td> <td>19,500</td> <td>19.50</td> </tr> <tr> <td>นายคณกช ยงสวัสดิ์กุล</td> <td>9,750</td> <td>9.75</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>100,000</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table>			รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	บริษัท โซติพิทยชัย 5 จำกัด	9,569	95.69	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ (ผู้ถือหุ้นกู้ 14 ราย)	431	4.31	รวม	10,000	100.00	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	บริษัท กุดัน แอนด์ พาร์ทเนอร์ส พีเอส จำกัด*	8,569	85.69	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ (ผู้ถือหุ้นกู้ 12 ราย)	1,431	4.31	รวม	10,000	100.00	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	บริษัท กุดัน แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	19,998	99.990	นายกุดัน สุขุมานนท์	1	0.005	นายเอกชัย โซติพิทยสุนนท์	1	0.005	รวม	20,000	100.00	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	นายกุดัน สุขุมานนท์	35,750	35.75	นายสรารุธ ไกรลาศศิริ	35,000	35.00	นายเอกชัย โซติพิทยสุนนท์	19,500	19.50	นายคณกช ยงสวัสดิ์กุล	9,750	9.75	รวม	100,000	100.00
รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																																																									
บริษัท โซติพิทยชัย 5 จำกัด	9,569	95.69																																																									
ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ (ผู้ถือหุ้นกู้ 14 ราย)	431	4.31																																																									
รวม	10,000	100.00																																																									
รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																																																									
บริษัท กุดัน แอนด์ พาร์ทเนอร์ส พีเอส จำกัด*	8,569	85.69																																																									
ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ (ผู้ถือหุ้นกู้ 12 ราย)	1,431	4.31																																																									
รวม	10,000	100.00																																																									
รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																																																									
บริษัท กุดัน แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	19,998	99.990																																																									
นายกุดัน สุขุมานนท์	1	0.005																																																									
นายเอกชัย โซติพิทยสุนนท์	1	0.005																																																									
รวม	20,000	100.00																																																									
รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																																																									
นายกุดัน สุขุมานนท์	35,750	35.75																																																									
นายสรารุธ ไกรลาศศิริ	35,000	35.00																																																									
นายเอกชัย โซติพิทยสุนนท์	19,500	19.50																																																									
นายคณกช ยงสวัสดิ์กุล	9,750	9.75																																																									
รวม	100,000	100.00																																																									

การขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	
รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่าย	<p>ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด</p> <p>โฉนดที่ดินเลขที่ 131527 เลขที่ดิน 107 หน้าสำรวจ 313</p> <p>ระหว่าง 5035IV2092-00</p> <p>ตั้งอยู่เลขที่ 88 หมู่ที่ 2 ตัดถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 45 ตำบล กาหลง อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร</p> <p>เนื้อที่ดิน 93 ไร่ 3 งาน 61.0 ตารางวา (หรือ 37,561.0 ตารางวา)</p> <p>สิ่งปลูกสร้าง ตามใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ 196/2537</p> <p>ได้แก่ อาคารโรงงาน , อาคารโรงชุบ, อาคารโรงเก็บวัสดุ, อาคารสำนักงาน, อาคารโรงอาหาร และห้องน้ำ รวมจำนวน 8 หลัง รวมพื้นที่ใช้สอย 36,964 ตารางเมตร</p>
ราคาจำหน่าย	รวมราคาจำหน่ายทั้งสิ้น 550,000,000 บาท (ห้าร้อยห้าสิบล้านบาท)
การโอนกรรมสิทธิ์	บริษัทย่อยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2562

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดของรายการ และรายละเอียดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทย่อยได้ขายที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 131527 เลขที่ดิน 107 หน้าสำรวจ 313 ระหว่าง 5035IV2092-00 ตั้งอยู่เลขที่ 88 หมู่ที่ 2 ตัดถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 45 ตำบล กาหลง อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดินรวม 93 ไร่ 3 งาน 61.0 ตารางวา (หรือ 37,561.0 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ 196/2537 ได้แก่ อาคารโรงงาน , อาคารโรงชุบ, อาคารโรงเก็บวัสดุ, อาคารสำนักงาน, อาคารโรงอาหาร และห้องน้ำ รวมจำนวน 8 หลัง รวมพื้นที่ใช้สอย 36,964 ตารางเมตร ในราคา 550,000,000 บาท (ห้าร้อยห้าสิบล้านบาท) เพื่อชำระหนี้บางส่วนคืนให้แก่เจ้าหนี้หุ้นกู้ของบริษัท

3.2 การคำนวณขนาดรายการ

เมื่อคำนวณขนาดรายการตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับสอบทาน สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ของบริษัท มีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่สามารถนำเกณฑ์ดังกล่าวมาปรับใช้ได้เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายที่ดินและอาคาร

(2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ

ไม่สามารถนำเกณฑ์ดังกล่าวมาปรับใช้ได้เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายที่ดินและอาคาร

(3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} = \frac{(\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100)}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}}$$

$$\begin{aligned} \text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} &= \text{มูลค่าสูงสุดระหว่างราคาซื้อขาย หรือ มูลค่าทางบัญชี} \\ &= \text{มูลค่าสูงสุดระหว่าง 550,000,000 หรือ 242,215,769.95} \end{aligned}$$

$$= 550,000,000$$

$$\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} = \frac{550,000,000 \times 100}{1,365,897,746}$$

$$= 40.27\%$$

(4) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ไม่สามารถนำเกณฑ์ดังกล่าวมาปรับใช้ได้เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายที่ดินและอาคาร

ทั้งนี้ ภายในระยะเวลา 6 เดือน ย้อนหลัง บริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไป

จากการคำนวณขนาดรายการในข้างต้นจะได้ขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 40.27 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นวิธีการคำนวณที่ได้ขนาดรายการสูงสุดโดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทาน สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ของบริษัท ดังนั้นการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการรวมสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 40.27 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนซึ่งเข้าข่ายรายการประเภท 2 ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทันที และจัดส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

3.3 เหตุผลและที่มาของการเข้าทำรายการ

บริษัท ริช เอเชีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีลูกหนี้ คือบริษัท ริช เอเชีย อินดัสทรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และเจ้าหนี้หุ้นกู้ของบริษัทได้เร่งรัดให้บริษัทชำระหนี้ บริษัทจึงได้นำเครื่องจักรของลูกหนี้ไปจดจำนอง เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้หุ้นกู้ของบริษัทไว้เป็นการชั่วคราวในวงเงิน 100 ล้านบาท และได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของลูกหนี้ไปจดจำนองเป็นหลักประกันเพิ่มเติมในวงเงิน 400 ล้านบาท จนกว่าจะชำระหนี้ได้นั้น ต่อมาผู้รับจำนอง (เจ้าหนี้หุ้นกู้) ได้มีการทวงถามและดำเนินการใช้สิทธิฟ้องร้องเพื่อบังคับจำนองกับบริษัทลูกหนี้ บริษัทจึงได้มีการเจรจากับเจ้าหนี้หุ้นกู้และได้รับข้อเสนอว่า ให้บริษัททำการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการชำระหนี้ ซึ่งคิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 550,000,000 บาท (ห้าร้อยห้าสิบล้านบาท) ดังนั้น บริษัทจึงพิจารณาจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยในครั้งนี้ เพื่อชำระหนี้บางส่วนมูลค่า 550,000,000 บาท คืนให้แก่เจ้าหนี้หุ้นกู้ และเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562

3.4 บริษัทย่อยได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยในคดีหมายเลขดำที่ พ.1430/2561ต่อศาลจังหวัดสมุทรสาครในฐานะผิดสัญญา และบังคับจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยที่ได้จำนองไว้เป็นหลักประกันในการชำระหนี้หุ้นกู้ของบริษัท และบริษัทได้ถูกเรียกเข้าเป็นจำเลยร่วม และต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2562 ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความต่อศาล โดยบริษัทย่อยตกลงที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เพื่อระงับข้อพิพาทในคดีนี้ โดยศาลได้มีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าว เป็นคดีหมายเลขแดงที่ พ.682/2562 ดังนั้น การขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจึงเป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าว

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป
รายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีดังนี้

ลักษณะสินทรัพย์	ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด โฉนดที่ดินเลขที่ 131527 เลขที่ดิน 107 หน้าสำรวจ 313 ระบาย 5035v2092-00 เนื้อที่ดิน 93 ไร่ 3 งาน 61.0 ตารางวา (หรือ 37,561.0 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง ตามใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ 196/2537 ได้แก่ อาคารโรงงาน , อาคารโรงชุบ, อาคารโรงเก็บวัสดุ, อาคารสำนักงาน, อาคารโรงอาหาร และห้องน้ำ รวม จำนวน 8 หลัง รวมพื้นที่ใช้สอย 36,964 ตารางเมตร
ที่ตั้ง	88 หมู่ที่ 2 ตัดถนนพระรามที่ 2 (ทล.35) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 45 ตำบล กาหลง อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินเลขที่ 131527 ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 196/2537
สิทธิตามกฎหมาย	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
ภาระผูกพัน	ติดจำนองกับกลุ่มผู้ถือหุ้นจำนวน 39 ราย
การใช้งานก่อนจำหน่ายไป	ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ท่อเหล็กและเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

5. มูลค่ารวมของส่งตอบแทน

บริษัทย่อยจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในราคา 550,000,000 บาท (ห้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ซื้อ

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าส่งตอบแทน

การจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ในราคา 550,000,000 บาทถ้วน ให้แก่ผู้ซื้อ นั้น เป็นราคาและเงื่อนไขที่ได้จากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทย่อย และผู้ซื้อ ประกอบกับผลการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

มูลค่าส่งตอบแทนได้พิจารณาจากราคาที่ได้เจรจาต่อรองร่วมกับผู้ซื้อ เปรียบเทียบมูลค่าตลาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินโดยบริษัท ริช แอปไพร์ซัล จำกัด เป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยมูลค่าตอบแทนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตลาดที่ประเมิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าซื้อขาย	มูลค่าตลาดที่ประเมิน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ริช เอเชีย อินดัสทรี จำกัด	550.00 ล้านบาท	502.90 ล้านบาท

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

7.1 การจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้จะช่วยลดภาระหนี้สินของบริษัท ทำให้บริษัทสามารถชำระหนี้บางส่วนคืนให้แก่เจ้าหนี้ผู้ถือหุ้นได้ และสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทมีหนี้สินที่ค้างชำระกับเจ้าหนี้ผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 1,230 ล้านบาท

7.2 เนื่องจากสภาพคล่องของกิจการ มีสภาพคล่องต่ำ การจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ สามารถชำระหนี้คืนให้แก่เจ้าหนี้ผู้ถือหุ้นได้อย่างรวดเร็ว

8. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นสินทรัพย์ของบริษัทย่อยให้แก่เจ้าหนี้ (ผู้ซื้อ) ในครั้งนี้ บริษัทย่อยจะเข้าสวมสิทธิ์ความเป็นเจ้าหนี้ต่อจากผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ได้ชี้แจงไว้ในข้อ 3.3 ต่อไป

สำหรับพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจภายหลังจากที่บริษัทย่อยขายทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ (ผู้ซื้อ) ซึ่งเป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความตามที่ได้ชี้แจงไว้ในข้อ 3.4 แล้ว เจ้าหนี้ (ผู้ซื้อ) ตกลงที่จะให้บริษัทย่อยเช่าพื้นที่ เพื่อทำธุรกิจต่อไป โดยบริษัทย่อยได้พิจารณาถึงเงื่อนไขในการเช่า ราคาเช่า รวมถึงความสามารถในการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว เห็นว่ามีความคุ้มค่าในการเช่าพื้นที่ทรัพย์สินดังกล่าว หากบริษัทย่อยจะดำเนินการสร้างโรงงานใหม่ จะต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ซึ่งบริษัทย่อยยังไม่พร้อมที่จะลงทุน จึงมีความเห็นว่าการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจต่อไป สำหรับระยะเวลาที่เจ้าหนี้ (ผู้ซื้อ) ให้บริษัทย่อยเช่า คือ 2 ปี 1 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2562 เป็นต้นไป โดยก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 6 เดือน เจ้าหนี้ (ผู้ซื้อ) และบริษัทย่อยตกลงจะเจรจากันเกี่ยวกับการต่ออายุการเช่า หากไม่มีการดำเนินการเจรจากันให้ถือว่า บริษัทย่อยไม่ประสงค์จะเช่าทรัพย์สินอีกต่อไป ปัจจุบันบริษัทย่อยยังไม่ได้รับทราบจากผู้รับโอน (ผู้ซื้อ) จะมีการขายที่ดินในระยะเวลาอันใกล้นี้แต่อย่างใด และการขายครั้งนี้ไม่ได้มีข้อตกลงหรือสัญญาให้สิทธิซื้อกลับแต่อย่างใด ส่วนกำลังการผลิตของบริษัทย่อยขึ้นต่ำอยู่ที่ 5% ต่อเดือน (กำลังการผลิตสูงสุด 40,000 ตันต่อเดือน) โดยเฉลี่ยแล้วจะผลิตได้ประมาณ 2,000 ตันต่อเดือน คิดเป็นรายได้ประมาณ 40,000,000 บาทต่อเดือน และในช่วงต้นปีหน้าจะมีการก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากการกระตุ้นเศรษฐกิจสาธารณูปโภคจากภาครัฐ คาดว่าความต้องการใช้เหล็กจะต้องเพิ่มขึ้น ทางบริษัทย่อยน่าจะเพิ่มกำลังการผลิตได้ถึง 50% ต่อเดือน หรือประมาณ 20,000 ตัน คิดเป็นรายได้ประมาณ 400 ล้านบาทต่อเดือน อีกทั้งกลุ่มบริษัทมีแผนการทำธุรกิจใหม่ คือ รถยนต์ไฟฟ้าแบบแบตเตอรี่ 100% โดยบริษัทย่อย จะเป็นผู้ประกอบการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าแบบแบตเตอรี่ 100% ซึ่งบริษัทย่อยจะต้องใช้พื้นที่ในการตั้งสายการผลิตเพื่อประกอบรถยนต์ไฟฟ้างดังกล่าว ขณะนี้อยู่ในกระบวนการพิจารณาข้อเสนอส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และจะต้องใช้พื้นที่ภายในช่วงต้นปีหน้า ดังนั้น สิ่งที่บริษัทจะได้รับคือการพลิกฟื้นธุรกิจ ซึ่งเมื่อเทียบกับค่าเช่าแล้วนั้นถือว่าคุ้มค่ามาก นอกจากนี้ บริษัทมีที่ดินอีกหนึ่งแปลงที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ตั้งอยู่เลขที่ 91 หมู่ที่ 1 ตำบลนาโคก อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร สามารถทำประโยชน์ได้และขณะนี้อยู่ระหว่างการปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน หากบริษัทย่อยมีความจำเป็นต้องย้ายออกจากพื้นที่เช่าก็จะใช้ที่ดินแปลงนี้ในการทำธุรกิจต่อไป อีกทั้งบริษัทยังมีโรงงานอีก 1 แห่ง ตั้งอยู่เลขที่ 141/3-4 หมู่ที่ 3 ตำบลบางโปรง อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ที่ยังสามารถทำประโยชน์ให้แก่บริษัทได้

ในส่วนของการดำเนินงานของบริษัทนั้น เนื่องจากธุรกิจหลักในปัจจุบันยังไม่สามารถสร้างผลกำไรได้มากนัก เพราะเกิดการแข่งขันในเรื่องของภาษีที่เป็นอุปสรรคต่อการนำเข้า จึงทำให้วัตถุดิบที่นำเข้ามามีราคาสูง บริษัทอยู่ในระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในธุรกิจใหม่ที่มีแนวโน้มที่ดี

9. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการนี้ ถือเป็นกรจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนประเภทที่ 2 ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ซึ่งบริษัทย่อยได้ทำนิติกรรมขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่บริษัท โชติพิทยชัย 3 จำกัด ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2562 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที และจัดส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 ได้พิจารณารายการดังกล่าวในครั้งนี้อย่างรอบคอบแล้ว โดยได้พิจารณาทั้งในด้านเงื่อนไขการทำรายการ และความเหมาะสมของมูลค่าการซื้อขาย เห็นว่า เป็นการแก้ไขปัญหาภาระหนี้สินของบริษัทได้

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 10

คณะกรรมการบริษัททุกท่านมีความเห็นสอดคล้องกับมติคณะกรรมการบริษัทข้างต้น (เป็นเอกฉันท์) และไม่มีกรรมการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากมติคณะกรรมการบริษัทดังกล่าว

คณะกรรมการบริษัท ขอรับรองว่า สารสนเทศในแบบรายงานนี้ ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมเกียรติ วงศาโรจน์)

กรรมการผู้จัดการ