



ที่ กปร. 013/2562

22 ตุลาคม 2562

เรื่อง รายงานที่เกี่ยวข้องกัน กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น และวันเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 50 ของบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562 ได้อนุมัติให้บริษัทฯ ขายที่ดินให้กับ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (SPI) นั้น ต่อมาทาง SPI ได้แจ้งขอเปลี่ยนผู้ซื้อที่ดินจาก SPI เป็น บริษัท สห แคปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด (SCT) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เนื่องจาก SPI มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการสำนักงานเกรดเอ แต่ปรากฏว่ามีหลายบริษัทให้ความสนใจเข้าร่วมลงทุนในการพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าว จึงร่วมกับ SPI ลงทุนจัดตั้ง SCT เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาโครงการในที่ดินข้างต้น จากนั้น SCT ได้แจ้งขอซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวกับบริษัทฯ (ทั้งนี้ ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างบริษัทฯ กับ SPI ไม่มีข้อห้ามในการเปลี่ยนผู้ซื้อที่ดิน)

ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2562 ได้พิจารณาและมีมติในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. เห็นควรเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เพื่อพิจารณานุมัติการเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดิน 4 โฉนด ตั้งอยู่ ตำบลบางโพธิ์พาง อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 6 ไร่ 66.40 ตารางวา (2,466.40 ตารางวา) โดยยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ บริษัท สห แคปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยมีราคาซื้อขายตารางละ 375,000 บาท ซึ่งเป็นราคาประเมินเฉลี่ยใหม่จากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 924,900,000 บาท ทั้งนี้ราคาซื้อขายดังกล่าวไม่เปลี่ยนแปลงจากราคาที่เสนอขายให้กับ SPI โดย SCT จะแบ่งชำระเงินเป็นงวดๆ รวม 3 งวด ให้แก่บริษัทฯ ภายใต้เงื่อนไขการชำระเงินที่ดีกว่า SPI ดังนี้

- งวดที่ 1 ชำระเงินจำนวน 100,000,000 บาท (จากเดิม SPI ชำระเงินงวดแรก 92,490,000 บาท) โดยจะชำระเงินภายในวันที่ 18 ธันวาคม 2562

.../2



- 2 -

- งวดที่ 2 ชำระเงินค่าที่ดิน 2 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 11357 และโฉนดที่ดินเลขที่ 59109 เป็นเงินทั้งสิ้น 277,275,000 บาท ภายในเดือนธันวาคม 2562 (จากเดิม SPI ชำระเงินตามมูลค่าที่ดินจำนวน 1 หรือ 2 แปลง ที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือนธันวาคม 2562)
- งวดที่ 3 ชำระเงินค่าที่ดิน 2 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 17090 และโฉนดที่ดินเลขที่ 53138 เป็นเงินทั้งสิ้น 547,625,000 บาท ภายในเดือนเมษายน 2563 (จากเดิม SPI ชำระเงินตามมูลค่าที่ดินที่เหลือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภายในเดือนเมษายน 2563)

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงชำระคนละครึ่ง ส่วนสำหรับค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทุกชนิดเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น ผู้ขายตกลงเป็นผู้ชำระทั้งหมด (เงื่อนไขเหมือนเดิม)

การเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน แต่เข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน โดยมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท หรือมากกว่าหรือเท่ากับ 3% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า บริษัทฯ จึงต้องทำการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการดังกล่าว

2. กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ในวันจันทร์ที่ 16 ธันวาคม 2562 เวลา 10.00 นาฬิกา ณ ห้องเจ้าพระยา โรงแรมมณเฑียร ริเวอร์ไซด์ เลขที่ 372 ถนนพระราม 3 แขวงบางโคล่ เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร

.../3



- 3 -

3. กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ในวันอังคารที่ 12 พฤศจิกายน 2562

4. กำหนดระเบียบวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 มีดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 50 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562
- วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินจาก บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด
- วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้บริษัทฯ จะทำการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 พร้อมกับเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ([www.wacoal.co.th](http://www.wacoal.co.th)) ในหมวด “นักลงทุนสัมพันธ์” หัวข้อ “ข้อมูลสำหรับผู้ถือหุ้น” เลือกหัวข้อ “การประชุมผู้ถือหุ้น” ซึ่งสามารถเข้าดูได้ตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน 2562 สำหรับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพร้อมเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วยฉบับจริงจะนำส่งให้ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมทางไปรษณีย์ลงทะเบียนต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญดี อำนวยสกุล)

ประธานกรรมการบริหาร และ  
กรรมการผู้จัดการ

**สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มเติม)****บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)**

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 50 ของ บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562 ได้อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการขายที่ดินให้กับ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) เนื้อที่รวม 6 ไร่ 66.40 ตารางวา (2,466.40 ตารางวา) นั้น ต่อมาทาง SPI ได้แจ้งขอเปลี่ยนผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวจาก SPI เป็น บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด (SCT) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เนื่องจาก SPI มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการสำนักงานเกรดเอ แต่ปรากฏว่ามีหลายบริษัทให้ความสนใจเข้าร่วมลงทุนในการพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าว จึงร่วมกับ SPI ลงทุนจัดตั้ง SCT เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาโครงการในที่ดินข้างต้น จากนั้น SCT ได้แจ้งขอซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวกับบริษัทฯ (ทั้งนี้ในสัญญาจะซื้อขายที่ดินระหว่างบริษัทฯ กับ SPI ไม่มีข้อห้ามในการเปลี่ยนผู้ซื้อที่ดิน) ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2562 จึงได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินจาก SPI เป็น SCT โดยมีราคาซื้อขายตารางวาละ 375,000 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 924,900,000 บาท ซึ่งราคาซื้อขายที่ดินเป็นราคาประเมินเฉลี่ยใหม่จากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย และเป็นราคาที่ไม่เปลี่ยนแปลงจากราคาที่เสนอขายให้กับ SPI โดย SCT จะแบ่งชำระเงินเป็นงวดๆ รวม 3 งวด ให้แก่บริษัทฯ ภายใต้เงื่อนไขการชำระเงินที่ดีกว่า SPI ทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์สูงสุดจากการทำรายการในครั้งนี้

การเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ กับ SPI จะยกเลิกสัญญาจะซื้อขายที่ดิน และบริษัทฯ กับ SCT จะทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน โดยมีผลผูกพันต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินข้างต้น นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน แต่เข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท หรือมากกว่าหรือเท่ากับ 3% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า บริษัทฯ จึงต้องทำการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวข้างต้น ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ : ภายในเดือนเมษายน 2563
2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง
  - ผู้ขาย : บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)
  - ผู้ซื้อ : บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ
  - รายละเอียดของผู้ซื้อ
  - ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์





- 2 -

ทุนจดทะเบียน : 2,000,000,000 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นบริษัท สห แคปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1. บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	4,200,000	21.00
2. บริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน)	3,000,000	15.00
3. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	3,000,000	15.00
4. บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)	2,000,000	10.00
5. บริษัท ไอ.ซี.ซี.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	2,000,000	10.00
6. บริษัท เพรซิเดนท เบเกอร์ จำกัด (มหาชน)	2,000,000	10.00
7. บริษัท ไลอ้อน (ประเทศไทย) จำกัด	1,000,000	5.00
8. บริษัท เบทเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด	600,000	3.00
9. บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)	600,000	3.00
10. บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	299,993	1.50
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	18,699,993	93.50
ผู้ถือหุ้นรายอื่น	1,300,007	6.50
รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด	20,000,000	100.00

3. รายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

และลักษณะความสัมพันธ์ : มี บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่  
รวมกัน

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	สัดส่วนการถือหุ้น	
	บมจ. ไทยวาโก้	บจก. สห แคปิตอล ทาวเวอร์
บมจ. สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง	23.00%	21.00%

4. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ : บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินจาก บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท สห แคปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เนื้อที่รวม 6 ไร่ 66.40 ตารางวา (2,466.40 ตารางวา) โดยมีราคาซื้อขายตารางวาละ 375,000 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 924,900,000 บาท ซึ่งราคาซื้อขายที่ดินเป็นราคาประเมินเฉลี่ยใหม่จากผู้

.../3



ประเมินอิสระ 2 ราย โดยราคาดังกล่าวไม่เปลี่ยนแปลงจากราคาที่เสนอขายให้กับ SPI แต่ SCT มีเงื่อนไขการชำระเงินที่ดีกว่า SPI ทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์สูงสุดจากการทำรายการในครั้งนี้

รายละเอียดการประเมินมูลค่าที่ดิน 4 โฉนด เนื้อที่รวม 6 ไร่ 66.40 ตารางวา (2,466.40 ตารางวา)

ในการประเมินมูลค่าที่ดินครั้งนี้ บริษัทฯ ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระ 2 ราย คือ บริษัท สยามแอฟเฟรชส์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (SASCO) และ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (BKKPA) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่ดินรายเดียวกับการขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้กับ SPI

	เดิม		ใหม่	
	SASCO	BKKPA	SASCO	BKKPA
1. วันที่ประเมิน	12 ก.พ. 62	12 ก.พ. 62	4 ต.ค. 62	2 ต.ค. 62
2. มูลค่าที่ดินที่ประเมิน	912,568,000 บาท	937,232,000 บาท	912,568,000 บาท	937,232,000 บาท
3. ราคาที่ดินต่อตารางวา	370,000 บาท	380,000 บาท	370,000 บาท	380,000 บาท

5. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ : เพื่อนำเงินไปใช้เป็นทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเพิ่มโอกาสในการลงทุน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต

6. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

ประเภทสินทรัพย์ : ที่ดิน 4 โฉนด ตั้งอยู่ ตำบลบางโพธิ์พาง อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 6 ไร่ 66.40 ตารางวา (2,466.40 ตารางวา) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) โฉนดเลขที่ 17090 เลขที่ดิน 54 หน้าสำรวจ 3735 เนื้อที่ 2-0-0 ไร่ (800 ตร.ว.)
- (2) โฉนดเลขที่ 53138 เลขที่ดิน 121 หน้าสำรวจ 10848 เนื้อที่ 2-1-27 ไร่ (927 ตร.ว.)
- (3) โฉนดเลขที่ 11357 เลขที่ดิน 53 หน้าสำรวจ 2716 เนื้อที่ 0-1-0 ไร่ (100 ตร.ว.)
- (4) โฉนดเลขที่ 59109 (13358) เลขที่ดิน 55 หน้าสำรวจ 3135 เนื้อที่ 1-2-39.40 ไร่ (639.40 ตร.ว.)

ภาระผูกพันของสินทรัพย์ : - ไม่มี -

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ : จำนวนเงินทั้งสิ้น 924,900,000 บาท  
ซึ่งเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตามมูลค่าสิ่งตอบแทนที่บริษัทฯ ได้รับชำระจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท เจย์

.../4





- 4 -

แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้  
ความเห็นเกี่ยวกับรายการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ  
บริษัทฯ

นโยบายในการกำหนด : กำหนดค่าตอบแทนจากราคาประเมินที่ดินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และ  
ค่าตอบแทน การต่อรองเจรจาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย

เงื่อนไขการชำระเงิน : บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด จะแบ่งชำระเงินเป็นงวดๆ รวม 3 งวด  
ให้แก่บริษัทฯ ภายใต้เงื่อนไขการชำระเงินที่ดีกว่า บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์  
โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ดังนี้

- งวดที่ 1 ชำระเงินจำนวน 100,000,000 บาท (จากเดิม SPI ชำระเงินงวด  
แรก 92,490,000 บาท\*) โดยจะชำระเงินภายในวันที่ 18  
ธันวาคม 2562
- งวดที่ 2 ชำระเงินค่าที่ดิน 2 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 11357 และ  
โฉนดที่ดินเลขที่ 59109 เป็นเงินทั้งสิ้น 277,275,000 บาท  
ภายในเดือนธันวาคม 2562 (จากเดิม SPI ชำระเงินตามมูลค่า  
ที่ดินจำนวน 1 หรือ 2 แปลง ที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอน  
กรรมสิทธิ์ภายในเดือนธันวาคม 2562)
- งวดที่ 3 ชำระเงินค่าที่ดิน 2 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 17090 และ  
โฉนดที่ดินเลขที่ 53138 เป็นเงินทั้งสิ้น 547,625,000 บาท  
ภายในเดือนเมษายน 2563 (จากเดิม SPI ชำระเงินตามมูลค่า  
ที่ดินที่เหลือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภายในเดือน  
เมษายน 2563)

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงชำระคนละ  
ครึ่ง ส่วนสำหรับค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่า  
อากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทุกชนิดเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น ผู้ขาย  
ตกลงเป็นผู้ชำระทั้งหมด (เงื่อนไขเหมือนเดิม)

**หมายเหตุ :** \* บริษัทฯ จะคืนเงินค่าที่ดินงวดที่ 1 จำนวน 92,490,000 บาท  
ให้กับ SPI ภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2562

## 7. ลักษณะทั่วไปของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทรายการ : รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ



**ขนาดรายการ**

: จำนวนเงิน 924,900,000 บาท

เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ดังนั้นเมื่อคำนวณขนาดรายการดังกล่าว โดยพิจารณามูลค่าสูงสุดระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าสินทรัพย์ตามราคาตลาด ซึ่งมูลค่าสูงสุดได้แก่มูลค่าสินทรัพย์ตามราคาตลาดเฉลี่ยตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 รายซึ่งเท่ากับ 924,900,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท หรือมากกว่าหรือเท่ากับ 3% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ 3% ของ NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ประมาณ 168.49 ล้านบาท ดังนั้นขนาดของรายการข้างต้น จึงต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย ซึ่งบริษัทฯ ต้องส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

**8. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**

**ขนาดรายการ**

: มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับ 12.77% ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ (คำนวณจากงบการเงินรวม ไตรมาสที่ 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562) ซึ่งเมื่อนับรวมขนาดรายการในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา มีมูลค่ารวมเท่ากับ 13.09% ซึ่งมีขนาดรายการต่ำกว่า 15% ไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือ





จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ดังนั้นการทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทฯ ไม่ต้องแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการดังกล่าว

เกณฑ์เปรียบเทียบของมูลค่าสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned} \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท (ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562)}} \\ &= \frac{924.90 \text{ ล้านบาท} \times 100}{7,240.79 \text{ ล้านบาท}} \\ &= 12.77 \% \end{aligned}$$

9. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัทฯ		ความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในการเข้าทำรายการ
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	
1. บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (SPI)	27,596,600	23.00	<ul style="list-style-type: none"><li>• เป็นคู่สัญญาเดิมที่จะขอยกเลิกการซื้อที่ดินของบริษัทฯ ในครั้งนี้</li><li>• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT</li><li>• เป็นบุคคลตาม ม.258 ของกรรมการผู้จัดการของ SCT</li></ul>
2. บริษัท ไชควัฒนา จำกัด	140,620	0.12	<ul style="list-style-type: none"><li>• เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SPI โดยถือหุ้นเป็นสัดส่วน 16.80% ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมดของ SPI</li></ul>

.../7



รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและ ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัทฯ		ความสัมพันธ์กับคู่สัญญา ในการเข้าทำรายการ
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• มีกรรมการร่วมกันกับ SPI จำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา นายบุญชัย โชควัฒนา และ นายบุญเกียรติ โชควัฒนา</li> </ul>
3. บริษัท อินเทอร์เน็ตชั้นนำ แลบบอราทอริส จำกัด	186,500	0.16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SPI ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม เป็นสัดส่วน 30.27% ของหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วทั้งหมด</li> </ul>
4. นายบุญชัย โชควัฒนา	100,000	0.08	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เป็นกรรมการผู้จัดการของ บริษัท โชควัฒนา จำกัด</li> <li>• ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของ SPI</li> <li>• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT</li> </ul>
5. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	9,641,050	8.03	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT</li> </ul>
6. บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเทอร์เน็ตชั้นนำ จำกัด (มหาชน)	6,113,020	5.09	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT</li> </ul>
7. บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด	4,492,000	3.74	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT</li> </ul>
8. บริษัท สรีราภรณ์ จำกัด	2,818,940	2.35	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT</li> </ul>
9. บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)	1,670,200	1.39	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT</li> </ul>
10. นายบุญยสิทธิ์ โชควัฒนา	1,307,650	1.09	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT</li> <li>• ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการใน SPI และ SCT</li> </ul>
11. นายบุญเกียรติ โชควัฒนา	365,985	0.31	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT</li> <li>• ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการใน SPI</li> </ul>
12. นายสำเริง มนูญผล	5,900	0.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT</li> <li>• ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการใน SPI และเป็นรองประธานกรรมการใน SCT</li> </ul>
13. บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด	500	0.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และ SCT</li> </ul>



รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัทฯ		ความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในการเข้าทำรายการ
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	
14. นางสาวนินทร โชควัฒนา	7,100	0.01	• เป็นบุคคลตาม ม.258 ของกรรมการผู้จัดการของ SCT
รวม	54,446,065	45.37	

กรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสียและ/หรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

รายชื่อกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง		
	บมจ. ไทยวาโก้	บมจ. สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง	บจก. สห แคปปิตอล ทาวเวอร์
1. นายมนู สีลานุวัฒน์	ประธานกรรมการบริษัท	กรรมการบริษัท	กรรมการบริษัท
2. นางพรณี วรวิจิตรสถิต	กรรมการอิสระ	กรรมการอิสระ	-

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสีย เห็นสมควรให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินจากบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด โดยมีราคาขายที่ดินเป็นราคาประเมินเฉลี่ยใหม่จากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นราคาที่ไม่เปลี่ยนแปลงจากราคาที่เสนอขายให้กับ SPI โดย SCT จะแบ่งชำระเงินเป็นงวดๆ รวม 3 งวด ให้แก่บริษัทฯ ภายใต้เงื่อนไขการชำระเงินที่ดีกว่า SPI ตามรายละเอียดข้างต้น ทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์สูงสุดจากการทำรายการในครั้งนี้ อีกทั้งยังมีความเหมาะสมในด้านราคาและเงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ



บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)



(นายบุญดี อำนวยสกุล นางอรอนงค์ แสงพุ่มพงษ์)

กรรมการบริษัท