



วันที่ 23 กันยายน 2564

เรื่อง การเข้าลงทุนในบริษัท พัฒนาอินเตอร์คูล จำกัด การจำหน่ายหุ้นบริษัท แอล อาร์ เค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี (เพิ่มเติม)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ข้อมูลสรุปการเข้าลงทุนในบริษัท พัฒนาอินเตอร์คูล จำกัด และการซื้อที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสำนักงานและโรงงานของบริษัท พัฒนาอินเตอร์คูล จำกัด
2. สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท แอล อาร์ เค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอแจ้งให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2563-64 เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2564 มีมติอนุมัติในเรื่องสำคัญ ดังนี้

1. อนุมัติให้บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล วัน จำกัด ("UVCAP1") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100.00 เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พัฒนาอินเตอร์คูล จำกัด ("PIC") เป็นจำนวนร้อยละ 60.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน PIC จากสิริมาเนะ ลิ้มเต็ด ("ผู้ขาย") ในราคา 560.00 ล้านบาท ตามสัญญาซื้อขายหุ้น ("ธุรกรรมการซื้อขายหุ้น") รวมถึงอนุมัติให้ PIC เข้าซื้อที่ดิน 4 แปลง เนื้อที่รวม 29 ไร่ 3 งาน 19.8 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของสำนักงานและโรงงานของ PIC ในปัจจุบัน จาก (1) นายคิม ตั้งสิริมาเนะกุล (2) นายเอกพงษ์ ตั้งสิริมาเนะกุล และ (3) นายพัฒนพงษ์ ตั้งสิริมาเนะกุล ในราคารวมไม่เกิน 220.00 ล้านบาท ซึ่งไม่เกินกว่าราคาประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาอิสระ ("ธุรกรรมการซื้อขายที่ดิน") โดยธุรกรรมการซื้อขายที่ดินถือเป็นส่วนหนึ่งของการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ ข้อมูลสรุปของการทำรายการมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า การเข้าลงทุนใน PIC จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัท เนื่องจาก PIC เป็นบริษัทผู้ผลิตตู้แช่เชิงพาณิชย์เพื่อใช้ในธุรกิจและอุตสาหกรรมต่างๆ ซึ่งมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจผลิตตู้แช่เชิงพาณิชย์มากกว่า 30 ปี และมีบริการออกแบบ ผลิต บริการหลังการขาย และวิจัยพัฒนาสินค้าตามความต้องการของลูกค้าอย่างครบวงจร จึงเป็นกิจการที่มีศักยภาพในการเติบโตทางธุรกิจและมีโอกาสสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนให้แก่บริษัท นอกจากนี้ การเข้าลงทุนดังกล่าวสอดคล้องกับกลยุทธ์การปรับโครงสร้างการลงทุนของบริษัทเพื่อกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งบริษัทสามารถรับรู้รายได้และกำไรจากการดำเนินงานของ PIC จากการจัดทำงบการเงินรวมได้ทันทีภายหลังจากการเข้าลงทุน ทั้งนี้ เนื่องจาก UVCAP1 และผู้ขายต้องดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน รวมถึงข้อตกลงอื่นๆภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นให้แล้วเสร็จ บริษัทจึงคาดว่าธุรกรรมซื้อขายหุ้นและธุรกรรมซื้อขายที่ดินจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 4 ปี 2564 หรือวันอื่นใดตามที่ได้มีการตกลงกันต่อไป

ธุรกรรมซื้อขายหุ้นและธุรกรรมซื้อขายที่ดินดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อย่างไรก็ตามรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมเรียกว่า "ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์") โดยมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าความของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 4.56 (ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิเท่ากับร้อยละ 1.48 และไม่สามารถคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานได้ เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 4 ไตรมาสล่าสุดติดลบ จากการหักรายการพิเศษ ได้แก่ กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย และรายการกลับรายการตั้งสำรองหนี้สูญ รวมจำนวน 157.54 ล้านบาท) ค่าตอบแทนจากงบการเงินรวมของบริษัทฉบับสอบทานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และงบการเงินฉบับตรวจสอบของ PIC สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่ง

สินทรัพย์ในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ซึ่งขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีหน้าที่ต้องจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แต่อย่างใด

2. อนุมัติให้บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (“LRK”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100.00 จำหน่ายหุ้นสามัญที่ถืออยู่ทั้งหมดในบริษัท แอล อาร์ เค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“LRKD”) จำนวน 15.60 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ชำระแล้วของ LRKD ให้แก่บริษัท อเดลฟอส จำกัด หรือบริษัทย่อยของอเดลฟอส (“อเดลฟอส”) ในมูลค่า 75.50 ล้านบาท ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าทำรายการ LRKD จะสิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท

ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น LRKD ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 0.94 คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ฉบับสอบทานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และงบการเงินของ LRKD ฉบับตรวจสอบสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยบริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในช่วง 6 เดือนก่อนหน้า นอกจากนี้ ธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น LRKD ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการตามประกาศของสำนักงานกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เนื่องจากอเดลฟอสเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทและมีกรรมการบริษัทร่วมกันกับบริษัท มีขนาดรายการเกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 1.64 โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันกับอเดลฟอส และบุคคลที่เกี่ยวข้องของอเดลฟอส ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา

ทั้งนี้ เนื่องจากธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น LRKD มีขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์น้อยกว่าร้อยละ 15.00 บริษัทจึงไม่เข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อย่างไรก็ดี เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและบริษัทต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยสารสนเทศมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

3. อนุมัติการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ตามที่มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีข้อกำหนดให้กิจการสามารถเลือกใช้นโยบายบัญชีในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุนหรือวิธีมูลค่ายุติธรรม เพื่อให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร อาคารชุด และร้านค้าในอาคารชุด สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงโดยให้มีผลต่องบการเงินสำหรับรอบบัญชี 2564 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เป็นต้นไป ทั้งนี้ บริษัทได้หารือถึงความเหมาะสมและผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวกับผู้สอบบัญชีของบริษัทเรียบร้อยแล้ว ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวจะส่งผลให้สินทรัพย์รวม หนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของบริษัทเปลี่ยนแปลงไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายพรชัย เกตุจินากุล)

เลขานุการบริษัท

ข้อมูลสรุปการเข้าลงทุนในบริษัท พัฒนาอินเตอร์คูล จำกัด
และการซื้อที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสำนักงานและโรงงานของบริษัท พัฒนาอินเตอร์คูล จำกัด

1. การเข้าลงทุนในบริษัท พัฒนาอินเตอร์คูล จำกัด

(1.1) สรุปรายการ

ผู้ซื้อ	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล วัน จำกัด ("UVCAP1") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท
ผู้ขาย	สิริมานะ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายฮ่องกง
สินทรัพย์ที่เข้าลงทุน	หุ้นสามัญของบริษัท พัฒนาอินเตอร์คูล จำกัด ("PIC") ร้อยละ 60 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน PIC
มูลค่าเงินลงทุน	รวมทั้งสิ้น 560.00 ล้านบาท
ที่มาของราคา ในการเข้าทำรายการ	เป็นราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายเจรจาต่อรองกัน โดยบริษัทมีการเปรียบเทียบกับผลการประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีทางการเงินต่างๆ ที่จัดทำโดยคณะทำงานของบริษัท ได้แก่ วิธีคิดลดกระแสเงินสด และวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (P/E) ซึ่งเป็นวิธีการประเมินที่เป็นที่ยอมรับเป็นการทั่วไป
ระยะเวลา เข้าทำรายการ	คาดว่าภายในไตรมาส 4 ของปี 2564 หรือวันอื่นใดตามที่ได้มีการตกลงกันระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย

(1.2) สรุปข้อมูลทั่วไปของบริษัท พัฒนาอินเตอร์คูล จำกัด

ชื่อจดทะเบียน	บริษัท พัฒนาอินเตอร์คูล จำกัด
ลักษณะของธุรกิจ	PIC เป็นผู้ผลิตและจำหน่ายตู้แช่เชิงพาณิชย์ เช่น ตู้มินิมาร์ท ตู้สเตนเลส ตู้เค้ก สำหรับร้านค้า ร้านอาหาร โรงพยาบาล เพื่อใช้ในอุตสาหกรรมต่างๆ และให้บริการออกแบบตู้แช่อุปกรณ์ในร้านอาหาร โดยมีประสบการณ์ในการทำธุรกิจผลิตตู้แช่มากกว่า 30 ปี
ที่อยู่จดทะเบียน	เลขที่ 119/8-9 หมู่ที่ 10 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	50,000,000 บาท
กรรมการบริษัท	นายคิม ตั้งสิริมานะกุล

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ PIC ปี 2563

	ปี 2563 (ล้านบาท)
สรุปฐานะการเงิน	
สินทรัพย์รวม	514.56
หนี้สินรวม	264.28
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	250.28

ที่มา : งบการเงินปี 2563 ฉบับตรวจสอบของ PIC

	ปี 2563 (ล้านบาท)
สรุปผลการดำเนินงาน	
รายได้จากการขายและบริการ	619.17
รายได้อื่น	10.33
ต้นทุนการขายและบริการ	441.22
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	74.86
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	113.42
กำไรสุทธิ	87.84

Handwritten signature

2. การซื้อที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสำนักงานและโรงงานของบริษัท พัฒนาคินเตอร์คูล จำกัด

ผู้จะซื้อที่ดิน	บริษัท พัฒนาคินเตอร์คูล จำกัด
ผู้จะขายที่ดิน	(1) นายคิม ตั้งสิริมานะกุล (2) นายเอกพงษ์ ตั้งสิริมานะกุล และ (3) นายพัฒน์พงษ์ ตั้งสิริมานะกุล
รายละเอียดที่ดิน	ที่ดิน 4 แปลง เนื้อที่รวม 29 - 3 - 19.8 ไร่ ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นที่ตั้งของสำนักงานและโรงงานของ PIC ในปัจจุบัน รายละเอียดดังนี้ (1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 172967 เนื้อที่ดิน 1 - 0 - 21.7 ไร่ นายคิม ตั้งสิริมานะกุล เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ (2) ที่ดินโฉนดเลขที่ 171373 เนื้อที่ดิน 11 ไร่ นายเอกพงษ์ ตั้งสิริมานะกุล เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ (3) ที่ดินโฉนดเลขที่ 171376 เนื้อที่ดิน 6 - 2 - 98.1 ไร่ นายคิม ตั้งสิริมานะกุล เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ (4) ที่ดินโฉนดเลขที่ 171377 เนื้อที่ดิน 11 ไร่ นายพัฒน์พงษ์ ตั้งสิริมานะกุล เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์
มูลค่าที่ดิน	220.00 ล้านบาท
ที่มาของราคาในการเข้าทำรายการ	อ้างอิงราคาประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาอิสระ ได้แก่ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งทำการประเมินราคาเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด มีมูลค่าเท่ากับ 221.00 ล้านบาท
ระยะเวลาเข้าทำรายการ	การซื้อขายที่ดินจะต้องแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 หรือวันอื่นใดตามที่ได้มีการตกลงกันระหว่าง UVCAP1 กับผู้ขายที่ดิน



สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
กรณีการจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท แอล อาร์ เค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “UV”) ครั้งที่ 6/2563-64 เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2564 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (“LRK”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัทถือหุ้น LRK ร้อยละ 100.00) จำหน่ายหุ้นสามัญที่ถืออยู่ทั้งหมดในบริษัท แอล อาร์ เค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“LRKD”) จำนวน 15.60 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ชำระแล้วของ LRKD ให้แก่บริษัท อเดลฟอส จำกัด หรือบริษัทย่อยของอเดลฟอส (“อเดลฟอส” หรือ “ผู้ซื้อ”) ในมูลค่า 75.50 ล้านบาท การเข้าทำรายการดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

1. วันเดือนปีที่เกิดรายการ

บริษัทคาดว่า LRK จะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับอเดลฟอส และจะดำเนินการจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดใน LRKD ให้แก่อเดลฟอส ภายในไตรมาส 4 ปี 2564

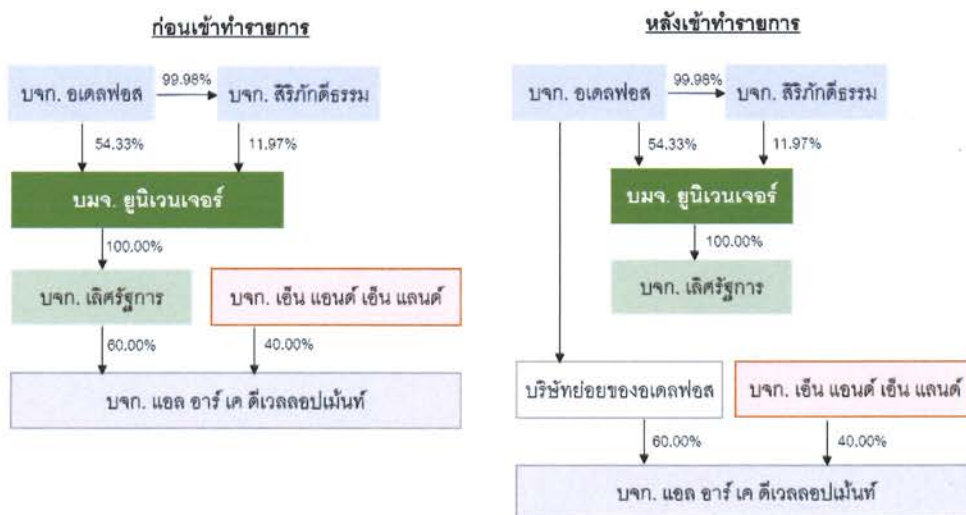
2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ซื้อ	บริษัท อเดลฟอส จำกัด หรือบริษัทย่อยของอเดลฟอส
ผู้ขาย	บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
ความสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> ○ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทถือหุ้น LRK ร้อยละ 100.00 ○ อเดลฟอสและบริษัทมีกรรมการร่วมกัน ได้แก่ นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี นายปณต สิริวัฒนภักดี และนายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ○ อเดลฟอสเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 66.30 ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 อเดลฟอสถือหุ้นบริษัททางตรงร้อยละ 54.33 และทางอ้อมผ่านบริษัท สิริภักดีธรรม จำกัด ร้อยละ 11.97 ○ อเดลฟอส ถือหุ้นบริษัท สิริภักดีธรรม จำกัด ร้อยละ 99.98

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ด้วยผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ตั้งแต่ปี 2563 ถึงปัจจุบัน ซึ่งทำให้เศรษฐกิจไทยและธุรกิจทุกภาคส่วน รวมถึงธุรกิจท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรม หดตัวอย่างรุนแรง โดยเฉพาะโรงแรมในจังหวัดบุรีรัมย์ ที่พึ่งพากลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวและการจัดกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่เป็นหลัก ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมของ LRKD มีผลขาดทุนต่อเนื่องและส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในภาพรวมของบริษัท ดังนั้น เพื่อลดผลกระทบและความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจโรงแรมในช่วงสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งยังไม่มีแนวโน้มคลี่คลายดีขึ้น บริษัทจึงมีความประสงค์ให้ LRK ขายหุ้น LRKD ทั้งหมดแก่นักลงทุนที่สนใจ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2563-64 เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2564 มีมติอนุมัติให้ LRK จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดใน LRKD ที่ถืออยู่ทั้งหมดจำนวน 15.60 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ชำระแล้วของ LRKD ให้แก่อเดลฟอส ในมูลค่า 75.50 ล้านบาท ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าทำรายการ LRKD จะสิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท

โครงสร้างของ LRKD ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ



4. ประเภทและขนาดรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 0.94 คำนวณจากงบการเงินรวมของ บริษัท ฉบับสอบทานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และงบการเงินของ LRKD ฉบับตรวจสอบสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยบริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปในช่วง 6 เดือนก่อนหน้า

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	= มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ LRKD * สัดส่วนที่ทำรายการ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท = $\frac{129.03 \text{ ล้านบาท} \times 60.00\%}{9,859.58 \text{ ล้านบาท}}$ = ร้อยละ 0.79
เกณฑ์กำไรสุทธิ	= ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจาก LRKD มีผลขาดทุนสุทธิ
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนที่ได้รับ มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท = $\frac{161.23 \text{ ล้านบาท}^*}{17,093.97 \text{ ล้านบาท}}$ = ร้อยละ 0.94 * มูลค่าตามบัญชี ณ 30 กันยายน 2563 และเงินที่จะได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมจาก LRKD
เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อชำระค่าหุ้นของ LRKD

ทั้งนี้ เนื่องจากอเดลฟอสเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และมีกรรมการบริษัทร่วมกันกับบริษัท การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการตามประกาศของสำนักงานกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) มีขนาดรายการเกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 1.64 คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ฉบับสอบทานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันกับอเดลฟอสและบุคคลที่เกี่ยวข้องของอเดลฟอส ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

มูลค่ารวมของการเข้าทำรายการ หรือคิดเป็นร้อยละของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท	= มูลค่ารวมของการเข้าทำรายการ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท = $\frac{161.23 \text{ ล้านบาท}}{9,859.58 \text{ ล้านบาท}}$ = ร้อยละ 1.64
--	---

จากการคำนวณขนาดรายการข้างต้นพบว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจากมีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15.00 อย่างไรก็ดี เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ จึงเข้าข่ายเป็นรายการขนาดกลางตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและบริษัทต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

สินทรัพย์ที่จำหน่ายไป คือ หุ้นสามัญของ LRKD ที่ LRK บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด ถืออยู่ทั้งหมดรวม 15.60 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว ทั้งหมดของ LRKD โดยข้อมูลทั่วไปของ LRKD สรุปดังนี้

5.1 ข้อมูลทั่วไปของ LRKD

ชื่อบริษัท	บริษัท แอล อาร์ เค ดีเวลลอปเม้นท์
ทุนจดทะเบียน	260,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 26,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	260,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 26,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 เลขที่ 57 ถนนวิทญู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
ที่ตั้งสำนักงานสาขา	เลขที่ 111 หมู่บ้าน ศิลาทอง ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองบุรีรัมย์ จังหวัดบุรีรัมย์

ที่มา : กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

5.2 คณะกรรมการของ LRKD ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

- (1) นายวรวรรต ศรีสุอาน¹
- (2) นายกำพล ปุญโญณี^{1/2}
- (3) นายบัณฑิต ม่วงสอนเขียว²
- (4) นายไชยชนก ชิดชอบ
- (5) นางสาวชิตชนก ชิดชอบ

หมายเหตุ ¹ ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทของ UV

² ดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงของ UV

5.3 ผู้ถือหุ้นของ LRKD ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1	บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด*	15,599,997	60.00
2	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด*	2	0.00
3	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด*	1	0.00
4	บริษัท เอ็น แอนด์ เอ็น แลนด์ จำกัด	10,400,000	40.00
	รวม	26,000,000	100.00

หมายเหตุ * ถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 100.00

5.4 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

LRKD ดำเนินธุรกิจโรงแรมในจังหวัดบุรีรัมย์ ภายใต้ชื่อ “โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ บุรีรัมย์” มีที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวสำคัญของจังหวัดบุรีรัมย์ ได้แก่ สนามฟุตบอลช้างอารีนา และสนามแข่งรถ ช้าง อินเตอร์เนชั่นแนล เซอร์กิต โดยโรงแรมเปิดดำเนินการเมื่อเดือนตุลาคม 2561 มีห้องพักจำนวน 152 ห้อง และมีห้องบริการจัดเลี้ยงขนาด 240 ตารางเมตร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าทั้งจากในประเทศและต่างประเทศ ปัจจุบันโรงแรมบริหารงานโดยบริษัท เฟรเซอร์ส โฮสพิทัลลิตี้ (ประเทศไทย) จำกัด

5.5 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ LRKD สำหรับรอบปีบัญชี 2561 – 2563 และงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

(หน่วย: ล้านบาท)	รอบปีบัญชี 2561 (ต.ค.60 - ก.ย.61)	รอบปีบัญชี 2562 (ต.ค.61 - ก.ย.62)	รอบปีบัญชี 2563 (ต.ค.62 - ก.ย.63)	งวด 9 เดือน 2564 (ต.ค.63 - มิ.ย.64)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.39	0.83	25.65	2.36
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	635.83	620.96	591.22	569.27
สินทรัพย์รวม	700.74	668.74	625.91	580.81

(หน่วย: ล้านบาท)	รอบปีบัญชี 2561 (ต.ค.60 - ก.ย.61)	รอบปีบัญชี 2562 (ต.ค.61 - ก.ย.62)	รอบปีบัญชี 2563 (ต.ค.62 - ก.ย.63)	งวด 9 เดือน 2564 (ต.ค.63 - มิ.ย.64)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	324.50	48.00	75.50	77.50
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	414.75	408.00	408.00
หนี้สินรวม	443.37	476.46	494.69	495.64
ทุนที่ออกและเรียกชำระ	260.00	260.00	260.00	260.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	256.34	192.28	131.21	85.17
รายได้รวม	0.10	44.50	30.18	24.17
ขาดทุนขั้นต้น	-	(19.73)	(23.96)	(7.96)
ขาดทุนสุทธิ	(7.57)	(64.07)	(61.06)	(46.05)

ที่มา : งบการเงินฉบับตรวจสอบของ LRKD รอบปีบัญชี 2561 – 2563 และงบการเงินภายในของ LRKD งวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย. 2564

6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและการชำระหนี้

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ LRK จะได้รับจากการทำรายการในครั้งนี้ เป็นเงินจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 158.00 ล้านบาท ประกอบด้วย (1) เงินค่าหุ้นสามัญของ LRKD ร้อยละ 60.00 ที่จำหน่ายแก่ผู้ซื้อ จำนวน 75.50 ล้านบาท และ (2) ได้รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมจาก LRKD เป็นเงินจำนวนประมาณ 82.50 ล้านบาท (เงินให้กู้ยืมดังกล่าว LRK ให้ LRKD กู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2564) โดย LRK จะได้รับสิ่งตอบแทนทั้งหมดดังกล่าว เป็นเงินสดเต็มจำนวนในวันเข้าทำรายการ (วันโอนหุ้น LRKD ให้แก่ผู้ซื้อ)

7. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

หุ้นสามัญใน LRKD ร้อยละ 60.00 มีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเป็นงบการเงินฉบับตรวจสอบล่าสุด เท่ากับ 78.73 ล้านบาท และมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งเป็นงบการเงินภายในของ LRKD เท่ากับ 51.10 ล้านบาท และมีมูลค่าในการเข้าทำรายการเท่ากับ 75.50 ล้านบาท โดยเป็นราคาที่คู่สัญญาตกลงกันและคณะทำงานของบริษัทพิจารณาว่ามีความเหมาะสม โดยอ้างอิงจากราคาปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Adjusted NAV) ของ LRKD ที่อ้างอิงจากงบการเงินภายในของ LRKD ณ วันที่ 31 มกราคม 2564 ซึ่งเป็นข้อมูล ณ ขณะที่เจรจากับผู้ลงทุนที่สนใจ รวมทั้งได้เปรียบเทียบกับผลการประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีทางการเงินต่างๆ ตามหลักสากลที่เป็นที่ยอมรับเป็นการทั่วไป เช่น วิธีมูลค่าตามบัญชี และวิธีคิดลดกระแสเงินสด

8. ประโยชน์และผลกระทบจากการทำรายการต่อบริษัท

- บริษัทจะมีสภาพคล่องทางการเงินเพิ่มขึ้นจากเงินสดที่ LRK ได้รับจากการเข้าทำรายการ รวมประมาณ 158 ล้านบาท โดยบริษัทสามารถนำเงินสดดังกล่าวเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจใหม่ที่มีศักยภาพตามแผนงานของบริษัท
- บริษัทสามารถรับรู้กำไรจากการเข้าทำรายการในงบการเงินรวมของบริษัทได้ทันที จำนวนประมาณ 43 ล้านบาท (อ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2564 ก่อนภาษีและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี))
- ลดภาระการรับรู้ผลขาดทุนของ LRKD ในงบการเงินรวมของบริษัท เนื่องจากภายหลังการเข้าทำรายการ LRKD จะสิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ทำให้บริษัทไม่ต้องนำงบการเงินของ LRKD มาจัดทำงบการเงินรวม ซึ่งจะเกิดประโยชน์ต่อผลประโยชน์รวมของงบการเงินรวมของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสถานการณ์ปัจจุบันที่ธุรกิจท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์ COVID-19

9. ข้อมูลและลักษณะความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

อเดลฟอส และบริษัทมีความเกี่ยวข้องกัน สรุปดังนี้

- อเดลฟอส และบริษัทมีกรรมการร่วมกัน ได้แก่ นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี นายปณต สิริวัฒนภักดี และนายสิทธิชัย ชัยเกียรติไกร
- อเดลฟอส เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 54.33 และถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท สิริภักดีธรรม จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 11.97

10. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 6/2563-64 เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2564 เพื่อพิจารณารายการในครั้งนี้ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เนื่องจากกรรมการบริษัท ได้แก่ นายสุภาพน สิริวัฒนภักดี นายปณต สิริวัฒนภักดี นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร นายบรรณรัตน์ ลิ้มบรรณรัตน์ นายวรวรรต ศรีสอ้าน และนายกำพล ปุญโญณี เข้าข่ายเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย กรรมการดังกล่าวจึงไม่ได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระการประชุมดังกล่าว

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งมีได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว โดยมีรายชื่อตามข้อ 10. ของสารสนเทศฉบับนี้) พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นโอกาสในการปรับโครงสร้างธุรกิจของบริษัทให้มีความเหมาะสมกับสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปจากผลกระทบของสถานการณ์ COVID-19 นอกจากนี้ บริษัทสามารถรับรู้กำไรจากการเข้าทำรายการในงบการเงินรวมของบริษัทได้ทันที และสามารถนำเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายหุ้นของ LRKD และการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืม ไปจัดสรรเป็นเงินทุนหมุนเวียนหรือใช้สำหรับการลงทุนในธุรกิจใหม่ อีกทั้งยังช่วยลดภาระขาดทุนในงบการเงินรวมของบริษัทได้ภายหลังการเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์ โดยราคาในการเข้าทำรายการเป็นราคาที่เหมาะสมจากการประเมินของคณะทำงานของบริษัท ดังนั้น จากสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้น คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นว่า การทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทในสถานการณ์ปัจจุบัน จึงมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 11.

คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นคณะกรรมการบริษัทตามที่ปรากฏข้อ 11.

