

ราคาขาย	มูลค่าขายรวม 430.00 ล้านบาท (หรือเท่ากับ 34,455 บาทต่อตารางวา)
เงื่อนไขการจ่ายชำระเงิน	จำนวนเงิน 430.00 ล้านบาท แบ่งการชำระออกเป็น 2 งวด ดังนี้ 1. ในวันทำสัญญา (จ่ายชำระแล้ว) 65.00 ล้านบาท 2. ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ 365.00 ล้านบาท
ราคาประเมินทรัพย์สิน	511.68 ล้านบาท (หรือเท่ากับ 41,000 บาทต่อตารางวา) (ประเมินเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิเน่ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์)
ลักษณะรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	<p>การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าขายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยสามารถคำนวณขนาดของรายการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทล. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท พบว่าขนาดรายการดังกล่าวมีมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนคิดเป็นร้อยละ 5.19 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท</p> $\begin{aligned} \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}} \\ &= \frac{430,000,000 \times 100}{8,293,028,000} \\ &= \text{ร้อยละ } 5.19 \end{aligned}$ <p>ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่มีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท และไม่มีการออกหลักทรัพย์เป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ จึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทไม่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการดังกล่าว</p>
ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ	<p>การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการระหว่างบริษัท กับ HACC ซึ่งมีกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นกรรมการและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ HACC เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทล. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เมื่อพิจารณาคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว รายการดังกล่าวมีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 22.08 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท ที่เท่ากับ 1,947.37 ล้านบาท ถือเป็นรายการขนาดใหญ่ มีมูลค่าเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัททยอยเลิกการเข้าทำรายการดังกล่าว และได้รับชำระคืนเงินมัดจำครบถ้วนแล้ว</p>

เหตุผลในการซื้อที่ดิน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เป็นที่ดินที่มีทำเลที่มีศักยภาพ สามารถนำไปพัฒนาโครงการได้หลากหลายในอนาคต และราคาซื้อขายเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก และบริษัทคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อความต้องการของตลาดที่พักอาศัย รวมถึงการชะลอการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินที่จะนำมาใช้ลงทุนในโครงการ เพื่อลดความเสี่ยงทางธุรกิจจากการลงทุนในโครงการดังกล่าว บริษัทจึงได้เจรจาต่อรองกับ HACC เพื่อขอยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว โดยเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2563 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว และ HACC ตกลงจะคืนเงินมัดจำที่ได้รับชำระไปแล้ว จำนวน 65 ล้านบาท ให้แก่บริษัทภายในระยะเวลา 1 ปีนับจากวันที่ทำบันทึกข้อตกลงฯ (ครบกำหนดชำระ 20 พฤษภาคม 2564) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี (ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยโดยเฉลี่ยของบริษัท) ทั้งนี้ ระหว่างเดือนพฤษภาคม 2563 - เดือนมีนาคม 2564 บริษัทได้รับเงินมัดจำพร้อมดอกเบี้ยคืนบางส่วนแล้วจำนวน 8.70 ล้านบาท (เงินต้น 5.64 ล้านบาท และดอกเบี้ย 3.06 ล้านบาท) คงเหลือเงินมัดจำที่ยังไม่ได้รับคืนอีกจำนวน 59.36 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ในเดือนมีนาคม 2564 HACC ได้เจรจาขอเลื่อนระยะเวลาการชำระคืนเงินมัดจำออกไปเป็นภายในสิ้นเดือนตุลาคม 2564 เนื่องจาก HACC ซึ่งประกอบธุรกิจหลักโรงแรมก็ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 เช่นเดียวกัน ดังนั้น เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 บริษัทและ HACC จึงได้บันทึกแนบท้ายข้อตกลงสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ฉบับที่ 2) ขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินมัดจำที่คงเหลือ 59.36 ล้านบาท ออกไปเป็นภายในวันที่ 29 ตุลาคม 2564 พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี และเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2564 บริษัทได้รับชำระคืนเงินมัดจำพร้อมดอกเบี้ยดังกล่าวครบถ้วนแล้ว

ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้รับความเสียหายจากการยกเลิกสัญญาและการขยายระยะเวลาชำระคืนเงินมัดจำดังกล่าว เนื่องจากบริษัทได้รับดอกเบี้ยทดแทนการขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินมัดจำ อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติเข้าซื้อที่ดินการยกเลิกสัญญา และขยายระยะเวลาการชำระคืนเงินมัดจำ บริษัทได้คำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ อีกทั้งกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย ได้แก่ นายอภิชัย เตชะอุบล และนายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ไม่เข้าร่วมประชุมและไม่ออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนุกุล อุบลนุช)
กรรมการผู้จัดการ