

เลขที่ FPT2565/003

วันที่ 2 ธันวาคม 2564

เรื่อง แจ้งการเข้าลงทุนในบริษัท ทีซีซีซีแอล เสนา จำกัด (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เรื่อง การเข้าซื้อหุ้นในบริษัท ทีซีซีซีแอล เสนา จำกัด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่า บริษัท สาทร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (“สาทร พร็อพเพอร์ตี้”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 25,000,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็น ร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมดใน บริษัท ทีซีซีซีแอล เสนา จำกัด (“ทีซีซีซีแอล เสนา”) คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 591,375,000 บาท (“ธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้น”) จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม ประกอบด้วย บริษัท ริเทล เวิลด์ 6 จำกัด บริษัท เอสแอนด์เอส สุขุมวิท จำกัด และ บริษัท ทีซีซีซีแอล นราธิวาส จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้ขาย”) โดยการเข้าทำรายการครั้งนี้ส่งผลให้บริษัทได้มาซึ่งบริษัทย่อยแห่งใหม่ กล่าวคือ บริษัท ทีซีซีซีแอล เสนา จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยบริษัททีซีซีซีแอล เสนาประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ภายใต้ชื่อโครงการเดอะ รอยัล เรสซิเดนซ์ (The Royal Residence)

รายการลงทุนข้างต้นได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 1/2564-65 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 แต่เนื่องจากในขณะนั้นยังอยู่ในการเจรจาเงื่อนไขต่างๆ รวมถึงราคาซื้อขายกับผู้ขาย ซึ่งมีความไม่แน่นอนว่าจะสามารถดำเนินการเป็นผลสำเร็จหรือไม่ ดังนั้น บริษัทจึงมิได้แจ้งสารสนเทศในเรื่องนี้ในทันทีต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เกี่ยวกับมติคณะกรรมการบริษัทซึ่งอนุมัติให้เข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว

ธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นในทีซีซีซีแอล เสนาเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทตามประกาศรายการได้มาจำหน่ายไป¹ โดยมีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 0.6 ซึ่งอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ณ วันที่ 30 กันยายน 2564) และเมื่อนับรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทซึ่งเกิดขึ้นในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาแล้ว มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ

¹ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาจำหน่ายไป”)

2.52 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งต่ำกว่าร้อยละ 15 ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีหน้าที่ต้องจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาจำหน่ายไป

นอกจากนี้ ธุรกรรมดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน² เนื่องจากผู้ขายเป็นบริษัทในกลุ่มทีซีซีซึ่งอยู่ในกลุ่มเดียวกันกับกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.7 ของมูลค่าสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิของบริษัทซึ่งอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และเมื่อนับรวมรายการที่เกี่ยวข้องข้างในรอบ 6 เดือนย้อนหลังที่ผ่านมาแล้ว มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.9 ของมูลค่าสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิของบริษัท ถือเป็นรายการขนาดกลาง บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายละเอียดสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เรื่อง การเข้าซื้อหุ้นในบริษัท ทีซีซีซีแอล เสนา จำกัด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมบูรณ์ วสินชัชवाल

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

² ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

เรื่อง การเข้าซื้อหุ้นในบริษัท ทีซีซีซีแอล เสนา จำกัด

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

สาธร พร็อพเพอร์ตี้ บริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 25,000,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมดใน ทีซีซีซีแอล เสนา โดยเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและรับโอนหุ้นจากผู้ขายเสร็จสิ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้วในวันที่ 2 ธันวาคม 2564

รายการลงทุนข้างต้นได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 1/2564-65 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 แต่เนื่องจากในขณะนั้นยังอยู่ในการเจรจาเงื่อนไขต่างๆ รวมถึงราคาซื้อขายกับผู้ขาย ซึ่งมีความไม่แน่นอนว่าจะสามารถดำเนินการเป็นผลสำเร็จหรือไม่ ดังนั้น บริษัทจึงมิได้แจ้งสารสนเทศในเรื่องนี้ในทันทีต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับมติคณะกรรมการบริษัทซึ่งอนุมัติให้เข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ซื้อ:	บริษัท สาธร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท)
ผู้ขาย:	บริษัท รีเทล เวลด์ 6 จำกัด บริษัท เอสแอนด์เอส สุขุมวิท จำกัด และ บริษัท ทีซีซีซีแอล นราธิวาส จำกัด
ความสัมพันธ์ระหว่างกัน:	ผู้ขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลำดับสุดท้ายของบริษัท กล่าวคือ นายเจริญ สิริวัฒนภักดีและคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลำดับสุดท้ายของผู้ขาย ในสัดส่วนร้อยละ 100

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

(ก) ลักษณะทั่วไปของรายการ

รายการ	รายละเอียด
ลักษณะรายการ	ผู้ซื้อเข้าซื้อหุ้นใน ทีซีซีซีแอล เสนา ที่ผู้ขายถืออยู่จำนวนรวมทั้งสิ้น 25,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน ทีซีซีซีแอล เสนา ในราคาหุ้นละ 23.655 บาท
วัตถุประสงค์ในการเข้าซื้อหุ้น	เพื่อลงทุนใน ทีซีซีซีแอล เสนา ซึ่งประกอบธุรกิจโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย
มูลค่าหุ้นที่ซื้อ	มูลค่ารวมทั้งสิ้น 591,375,000 บาท
การชำระเงิน	ผู้ซื้อชำระค่าหุ้นทั้งหมดเต็มจำนวนให้กับผู้ขายในวันที่เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและรับโอนหุ้นจากผู้ขาย

(ข) ข้อมูลทั่วไปของ ทีซีซีซีแอล เสนา

ชื่อบริษัท	บริษัท ทีซีซีซีแอล เสนา จำกัด
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยภายใต้ชื่อ โครงการ เดอะ รอยัล เรสซิเดนซ์ (The Royal Residence) ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยระดับ Super Luxury พร้อมสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยที่ดินโครงการมีจำนวนเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ 76 ไร่ ตั้งอยู่ที่ซอยประเสริฐมนูกิจ 27 เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร และปัจจุบันมีที่ดินที่ยังไม่ได้จำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์อีก 31 แปลง
ทุนจดทะเบียน	250,000,000 บาท

(ค) รายชื่อคณะกรรมการบริษัทของ ทีซีซีซีแอล เสนา

รายชื่อคณะกรรมการ (ก่อนการทำรายการ)	รายชื่อคณะกรรมการ (หลังการทำรายการ)
<ol style="list-style-type: none"> นางสาวพรพิมล เชิดชูชัย นายมนตรี ศรีสกุลมณี นายสมชาย อัสวเลิศพลากร นายปิยะ รอดเกิด 	<ol style="list-style-type: none"> นายแสนดิน สุจิ นาย ธนพล ศิริชนชัย นายสมบูรณ์ วัฒนชัยवाल นายอภิชาติ เฮงวณิชช์

5. นายเกียรติศักดิ์ เลิศศิริอมร 6. นางสาวนงนุช สุทธิกุล 7. นางสาวมาลัย อุดมนิธิรัตน์	5. นายภรณ์วิชัย อุดมศิริ 6. นายวิรัชต์ มั่นเจริญพร 7. นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ 8. นางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง หมายเหตุ: บุคคลข้างต้นเป็นผู้บริหารตัวแทนของกลุ่มบริษัท
--	---

(ง) รายชื่อผู้ถือหุ้นของ ทีซีซีซีแอล เสนา

รายชื่อผู้ถือหุ้น (ก่อนการทำรายการ)	รายชื่อผู้ถือหุ้น (หลังการทำรายการ)
1. บริษัท รีเทล เวิลด์ 6 จำกัด ถือหุ้นจำนวน 24,999,998 หุ้น	1. บริษัท สาทร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นจำนวน 24,999,998 หุ้น
2. บริษัท ทีซีซีซีแอล นราธิวาส จำกัด ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น	2. บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น
3. บริษัท เอสแอนด์เอส สุขุมวิท จำกัด ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น	3. บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น
รวม 25,000,000 หุ้น	รวม 25,000,000 หุ้น

หมายเหตุ

- บริษัท ทีซีซีซีแอล นราธิวาส จำกัด และ บริษัท เอสแอนด์เอส สุขุมวิท จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกันกับบริษัท รีเทล เวิลด์ 6 จำกัด
- บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด และ บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด เป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100

(จ) สรุปฐานะทางการเงินผลการดำเนินงานของ ทีซีซีซีแอล เสนา

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบการเงิน ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์รวม	2,573	2,091	1,226
หนี้สินรวม	1,952	1,563	711
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	621	528	515
รายได้	253	137	189
กำไร (ขาดทุน)	(13)	(94)	(13)

4. มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

4.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นใน ทีซีซีซีแอล เสนา คิดเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 591,375,000 บาท โดยชำระเต็มจำนวนให้แก่ผู้ขายในวันเข้าทำสัญญาซื้อขายและรับโอนหุ้น ในวันที่ 2 ธันวาคม 2564

การกำหนดมูลค่ารวมของรายการในครั้งนี้ พิจารณาจากมูลค่าที่ดินโครงการของ ทีซีซีซีแอล เสนา **ซึ่งมีความสอดคล้องกับราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระของผู้ซื้อ (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) ปรับปรุงด้วยมูลค่าสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินอื่น** เพื่อหามูลค่ายุติธรรมของกิจการและเป็นไปตามการเจรจากันระหว่างคู่สัญญา

4.2 การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ธุรกรรมเข้าซื้อหุ้นใน ทีซีซีซีแอล เสนา เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการสินทรัพย์หรือบริการ ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.7 ของมูลค่าสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท³ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และเมื่อนับรวมรายการที่เกี่ยวข้องในรอบ 6 เดือนย้อนหลังที่ผ่านมาแล้ว มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.9 ของมูลค่าสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ (NTA) ซึ่งเกินร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของของมูลค่าสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีหน้าที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่มีหน้าที่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

5. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทผู้ซื้อและผู้ขายมิได้มีกรรมการหรือผู้บริหารร่วมกัน อย่างไรก็ตาม กรรมการของบริษัทบางรายมีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ขาย กล่าวคือ (1) นายปณต สิริวัฒนภักดี และนายโชติพัฒน์ พิษานนท์ เป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกันกับนายเจริญ สิริวัฒนภักดีและคุณหญิงวรรณ สิริวัฒนภักดี และ (2) นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร และนายอุเทน โลหิตพิทักษ์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและ/หรือผู้บริหารของบริษัทในกลุ่มเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทและผู้ขาย

³ มูลค่าสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท เท่ากับ 33,810,314,000 บาท

6. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ
แหล่งเงินทุนในการทำรายการมาจากเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท
7. เงื่อนไขที่อาจมีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น
ไม่มี
8. การเข้าร่วมประชุมและออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย
ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564-65 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 ซึ่งมีมติอนุมัติการเข้าลงทุนใน ทีซีซีแอล เสนา มีกรรมกรบริษัท จำนวน 4 ท่าน ดังมีรายชื่อปรากฏตามข้อ 5 ข้างต้น เข้าข่ายเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ดังนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียทั้ง 4 ท่านดังกล่าว จึงไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระการประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการในครั้งนี้
9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
คณะกรรมการบริษัทฯ (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียทั้ง 4 ท่านข้างต้น) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการลงทุน **รวมถึงมูลค่ารวมของรายการ** ในครั้งนี้มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์แก่บริษัท เนื่องจากเป็นไปตามกลยุทธ์การเติบโตของบริษัทในการลงทุนและพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงมีมติอนุมัติรายการในครั้งนี้
10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 9.
ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในข้อ 9.