

ที่ BOD.SET 010/2565

25 ตุลาคม 2565

เรื่อง แจ่มมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เรื่องการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท
การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดวันและระเบียบวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สิ่งที่แนบมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร) ของ
บริษัท ที.เอ็ม.ซี. อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (บัญชี 1)

คณะกรรมการบริษัท ที.เอ็ม.ซี. อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2565 ได้มีมติเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ จึงขอแจ้งมติของที่ประชุมดังกล่าว ดังนี้

1. อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คือรายการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร โรงงานบ้านบึง บนเนื้อที่ 57 ไร่ 3 งาน 17 ตารางวา และชุดคานาครน 5 ตัน จำนวน 2 ชุด ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 88/22 หมู่ที่ 2 ตำบลหนองซาก อำเภอบ้านบึง จังหวัด ชลบุรี ให้แก่ บริษัท แซม ฟริชชั่น (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในราคารวม 660,000,000 บาท และให้นำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปดังกล่าวเป็นโรงงานแห่งใหม่ของบริษัทฯ ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่เดือนตุลาคม 2560 และ ยังไม่ได้ประโยชน์ในการผลิตใดๆ ของบริษัทฯ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง ทำให้บริษัทมียอดขายและการใช้กำลังการผลิตที่ลดลง ส่งผลให้โรงงานแห่งใหม่มีขนาดเกินกำลังการผลิตของบริษัทฯ

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการ ได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (เรียกรวมว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 96.12 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ เปรียบเทียบกับมูลค่า สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน โดยอ้างอิงสินทรัพย์รวมจากงบการเงินของบริษัทฯ งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และบริษัทฯ ไม่ได้มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นในรอบ 6 เดือนก่อนที่จะมีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ การเข้า ทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อ อนุมัติการเข้าทำรายการ รวมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำ รายการดังกล่าว

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อทำหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการ เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คือ การขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร โรงงานบ้านบึง และชุดคานาครน 5 ตัน จำนวน 2 ชุด ดังกล่าว และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

2. อนุมัติแต่งตั้ง นายบุญเลิศ เอี้ยวพรชัย ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เนื่องจากเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และมี ประสบการณ์ในการบริหารงานสูง อันจะเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

3. กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ในวันพุธ ที่ 14 ธันวาคม 2565 เวลา 10.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) และถ่ายทอดสด ณ ห้องประชุมมงคลสุข บริษัท ที.เอ็ม.ซี. อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน (Record Date) วันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 และมีระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

ระเบียบวาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2565

ความเห็นของคณะกรรมการ : เห็นสมควรเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2565 ดังกล่าว

ระเบียบวาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คือรายการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานบ้านบึง บนเนื้อที่ 57 ไร่ 3 งาน 17 ตารางวา และชุดคานาครน 5 ตัน จำนวน 2 ชุด ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 88/22 หมู่ที่ 2 ตำบลหนองซาก อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี ให้แก่ บริษัท แชม พรซิชั่น (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในราคารวม 660,000,000 บาท

ความเห็นของคณะกรรมการ : เห็นสมควรเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานบ้านบึง และชุดคานาครน 5 ตัน จำนวน 2 ชุด ดังกล่าว ให้แก่ บริษัท แชม พรซิชั่น (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในราคารวม 660,000,000 บาท เนื่องจากมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะส่งผลดีต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการได้พิจารณาถึงศักยภาพในการใช้ประโยชน์บนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารและชุดคานาครน โรงงานบ้านบึงแล้วพบว่า การขายสินทรัพย์ซึ่งบริษัทฯ ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ทั้งในด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ และการจัดสรรเงินทุนและสินทรัพย์ของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

ระเบียบวาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง นายบุญเลิศ เอี้ยวพรชัย ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

ความเห็นของคณะกรรมการ : เห็นสมควรเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง นายบุญเลิศ เอี้ยวพรชัย ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เนื่องจากเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์ในการบริหารงานสูง อันจะเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ

ระเบียบวาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงขอจัดส่งสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร) ของ บริษัท ที.เอ็ม.ซี. อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (บัญชี 1) ตามเอกสารที่แนบมานี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายทวีมิตร กมลมงคลสุข)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักร) ของ
บริษัท ที.เอ็ม.ซี.อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (บัญชี 1)**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ที.เอ็ม.ซี. อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2565 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานบ้านบึงบนเนื้อที่ 57 ไร่ 3 งาน 17 ตารางวา และชุดคานาครน 5 ตัน จำนวน 2 ชุด ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 88/22 หมู่ที่ 2 ตำบลหนองซาก อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี ให้แก่ บริษัท แซม พรินซ์ชั่น (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ในราคารวม 660,000,000 บาท

ทั้งนี้ สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปดังกล่าวเป็นโรงงานแห่งใหม่ของบริษัทฯ ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่เดือนตุลาคม 2560 และยังไม่ได้ประโยชน์ในการผลิตใดๆ ของบริษัทฯ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง ทำให้บริษัทมียอดขายและการใช้กำลังการผลิตที่ลดลง ส่งผลให้โรงงานแห่งใหม่มีขนาดเกินกำลังการผลิตของบริษัทฯ

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (เรียกรวมว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 96.12 จำนวนตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ เปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน โดยอ้างอิงสินทรัพย์รวมจากงบการเงินของบริษัทฯ วงด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และบริษัทฯ ไม่ได้มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นในรอบ 6 เดือนก่อนหน้าที่จะมีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ รวมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อทำหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คือ การขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานบ้านบึง และชุดคานาครน 5 ตัน จำนวน 2 ชุด ดังกล่าว และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 ได้กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 14 ธันวาคม 2565 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน (Record Date) ในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565

ในการนี้ บริษัทฯ ขอเปิดเผยสารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และการรับชำระเงินจะแล้วเสร็จภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 14 ธันวาคม 2565 และการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่ได้กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายเสร็จสมบูรณ์แล้ว

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ขาย : บริษัท ที.เอ็ม.ซี. อุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
ผู้ซื้อ : บริษัท แชม พรินซ์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ผู้ซื้อ”)
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย : -ไม่มี-

ทั้งนี้ ผู้ซื้อไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องโดยตรงของบริษัทฯ ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยผู้ซื้อเป็นบริษัทในกลุ่ม Accuron Technologies มีสำนักงานใหญ่ในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้งลงทุนในบริษัทชั้นนำที่ประกอบธุรกิจด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยีที่มีความแม่นยำสูง (Precision Engineering) โดยลงทุนใน Sam Engineering & Equipment (M) Berhad บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศมาเลเซีย Bursa Malaysia (KLSE: 9822) ซึ่งถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 100 ในผู้ซื้อผ่านการถือหุ้นใน SAM Tooling Technology Sdn. Bhd. ทั้งนี้ ผู้ซื้อประกอบธุรกิจผลิตอุปกรณ์จับยึด (Jigs) อุปกรณ์ติดตั้ง อุปกรณ์สำหรับฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์ และเซมิคอนดักเตอร์ที่เกี่ยวข้อง ที่มีโรงงานตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร โรงงานบ้านบึง จำนวน 57 ไร่ 3 งาน 17 ตารางวา และชุดคานาครน 5 ตัน จำนวน 2 ชุด โดยที่ดินดังกล่าวประกอบด้วย

- โฉนดที่ดินเลขที่ 32533 เลขที่ดิน 336 ราว 5235 IV 3270 หน้าสำรวจ 3304 ที่ 39 ไร่ 1 งาน 26 ตารางวา
- โฉนดที่ดินเลขที่ 32534 เลขที่ดิน 337 ราว 5235 IV 3270 หน้าสำรวจ 3305 ที่ 18 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา

ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 88/22 หมู่ที่ 2 ตำบลหนองซาก อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการประกาศขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร โรงงานบ้านบึงโดยกำหนดราคาขายไว้ที่ 680,000,000 บาท ซึ่งได้เริ่มกระบวนการบอกขายตั้งแต่ปลายปี 2563 โดยผ่านนายหน้าทั่วไป และเมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2565 ตัวแทนนายหน้า (ไม่มีความเกี่ยวข้องและไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ) ได้ติดต่อมายังบริษัทฯ เพื่อแจ้งว่าบริษัท แชม พรินซ์ (ประเทศไทย) จำกัด ประสงค์จะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร โรงงานบ้านบึงในราคา 650,000,000 บาท และชุดคานาครน 5 ตัน จำนวน 2 ชุด ในราคา 10,000,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 660,000,000 บาท ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คือ บริษัท โนเบิล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน จำกัด (“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”) ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว (ไม่รวมชุดคานาครน) ไว้ในราคา 582,520,000 บาท

ทั้งนี้ มีค่าภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายสินทรัพย์ดังกล่าวจำนวนรวมประมาณ 67.45 ล้านบาท โดยค่าค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเพื่อการโอนกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดิน จำนวนประมาณ 20 ล้านบาท ผู้ซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบ สำหรับค่าภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ (แล้วแต่กรณี) ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดิน และค่านายหน้า จำนวนรวมประมาณ 47.45 ล้านบาท บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 ของบริษัทฯ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2565 ได้มีมติเห็นชอบ ให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน บ้านบึงบนเนื้อที่ 57 ไร่ 3 งาน 17 ตารางวา และชุดคานาเครน 5 ตัน จำนวน 2 ชุด ให้แก่ผู้ซื้อ คือ บริษัท แชม ฟรี ชิชั่น (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

การขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร โรงงานบ้านบึงและชุดคานาเครน 5 ตัน จำนวน 2 ชุดดังกล่าวนี้ ถือเป็น การทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดของรายการสูงสุด เท่ากับร้อยละ 96.12 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมของ บริษัทจดทะเบียน โดยอ้างอิงสินทรัพย์รวมจากงบการเงินของบริษัทฯ งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และบริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นในรอบ 6 เดือนก่อนที่จะมีการตกลงเข้าทำรายการในครั้ง นี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือ จำหน่ายไป ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาด หลักทรัพย์ฯ และเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนน เสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่ นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย พร้อมทั้งต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้พิจารณาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร โรงงานบ้านบึงและชุดคานาเครน 5 ตัน จำนวน 2 ชุด ดังกล่าว เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสมเพื่อให้เกิด ประโยชน์สูงสุด โดยสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปดังกล่าวเป็นโรงงานแห่งใหม่ของบริษัทฯ ก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ เดือนตุลาคม 2560 และยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการผลิตใด ๆ ของบริษัทฯ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง ทำให้บริษัทฯ มียอดขายและการใช้กำลังการผลิตที่ลดลง ส่งผลให้โรงงานแห่งใหม่มีขนาดเกินกำลังการผลิตของ บริษัทฯ

การคำนวณขนาดของรายการ

ข้อมูลทางการเงิน โดยสรุปของบริษัทฯ และขนาดของรายการซึ่งคำนวณได้ตามเกณฑ์ของประกาศรายการได้มา หรือจำหน่ายไป มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ

ข้อมูลทางการเงิน	วันที่ 30 มิถุนายน 2565 (พันบาท)*
สินทรัพย์รวม	686,636
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	279
หนี้สินรวม	361,627
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	325,009
กำไรสุทธิ (ขาดทุน)	(3,504)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-
NTA**	324,730

*จากงบการเงินของบริษัทฯ งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

**NTA คำนวณ โดยใช้สินทรัพย์รวม หักสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน หักหนี้สินรวม หักส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

การคำนวณขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป มีดังนี้

(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักร

(2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักร

(3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน

$$= (\text{มูลค่ารายการที่ได้รับ} \times 100) / \text{สินทรัพย์รวม}$$

$$= (660,000,000 \times 100) / 686,635,626$$

$$= 96.12\%$$

(4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

จากการคำนวณขนาดของรายการตามเกณฑ์ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป มีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 96.12 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน โดยอ้างอิงสินทรัพย์รวมจากงบการเงินของบริษัทฯ งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และบริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นในรอบ 6 เดือนก่อนที่จะมีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขนาดรายการที่คำนวณได้ดังกล่าวสูงกว่าร้อยละ 50 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานบ้านบึง บนเนื้อที่ 57 ไร่ 3 งาน 17 ตารางวา ประกอบด้วย

- โฉนดที่ดินเลขที่ 32533 เลขที่ดิน 336 ระวัง 5235 IV 3270 หน้าสำรวจ 3304 ที่ 39 ไร่ 1 งาน 26 ตารางวา
 - โฉนดที่ดินเลขที่ 32534 เลขที่ดิน 337 ระวัง 5235 IV 3270 หน้าสำรวจ 3305 ที่ 18 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา
- ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 88/22 หมู่ที่ 2 ตำบลหนองซาก อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี ที่ดินทั้งสองแปลงอยู่ติดกันและต่อเนื่อง เป็นผืนเดียวกัน โดยที่ดินโฉนดเลขที่ 32533 เป็นแปลงที่อยู่ติดถนนสายบ้านบึง-แกลง และถัดเข้าไปด้านหลังเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 32534 (ไม่ติดถนนสาธารณะ แต่มีทางการจำยอม)

มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร โรงงานบ้านบึง ตามการประเมินของทางราชการ โดยกรมธนารักษ์ และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เป็นดังนี้

1. กรมธนารักษ์: มูลค่าตามราคาประเมินที่ดินราชการ เท่ากับ 92,869,750 บาท หรือ 4,017.38 บาท/ตารางวา โดยที่ดินโฉนดเลขที่ 32533 มีราคาประเมินเท่ากับ 5,600 บาท/ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 32534 มีราคาประเมินเท่ากับ 650 บาท/ตารางวา (ราคาประเมินนี้ เป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม)
2. บริษัท โนเบิล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานเลขที่ NPV.65B-0497 ลงวันที่ 5 กันยายน 2565 ราคาประเมินที่ดิน เท่ากับ 323,638,000 บาท หรือ 14,000 บาท/ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 258,881,105 บาท (ไม่รวมคานเครอน) รวมเป็นเงิน 582,519,105 บาท ดังนั้น ราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (เบ็ดเสร็จ) เท่ากับ 582,520,000 บาท

โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีภาระผูกพัน ดังนี้

- โฉนดที่ดินเลขที่ 32533 เลขที่ดิน 336 ระวัง 5235 IV 3270 หน้าสำรวจ 3304 ที่ 39 ไร่ 1 งาน 26 ตารางวา ได้ค้ำประกันเงินกู้ระยะยาวกับธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 32534 เลขที่ดิน 337 ระวัง 5235 IV 3270 หน้าสำรวจ 3305 ที่ 18 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา ได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ชุดคานเครอน 5 ตัน จำนวน 2 ชุด

ชุดคานเครอนดังกล่าว ประกอบด้วยเครน 5 ตัน จำนวน 2 ตัว พร้อมเครื่องชักรอก โดยเครนดังกล่าวมีราคาทุนตัวละ 1,400,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 2,800,000 บาท ซึ่งปัจจุบันได้ตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนราคาทุนแล้วตามประมาณอายุการให้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่ 5 ปี ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่มีราคาประเมินทรัพย์สินดังกล่าวโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

การขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร โรงงานบ้านบึง จำนวน 57 ไร่ 3 งาน 17 ตารางวา (23,117 ตารางวา) โฉนดที่ดินเลขที่ 32533 เลขที่ดิน 336 ระวัง 5235 IV 3270 หน้าสำรวจ 3304 ที่ 39 ไร่ 1 งาน 26 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 32534 เลขที่ดิน 337 ระวัง 5235 IV 3270 หน้าสำรวจ 3305 ที่ 18 ไร่ 1 งาน 91 ตารางวา และชุดคานเครอน 5 ตัน จำนวน 2 ชุด ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 88/22 หมู่ที่ 2 ตำบลหนองซาก อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี ให้แก่ บริษัท แซม พร็

จีซัน (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งไม่เป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับบริษัทฯ ในราคา 660,000,000 บาท แบ่งเป็น (1) ราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร โรงงาน 650,000,000 บาท ซึ่งเป็นราคาขายที่สูงกว่าราคาประเมินโดยกรมธนารักษ์ และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระคือ บริษัท โนเบิล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน จำกัด (ตามรายงานสารสนเทศฯ ในข้อ 4) ทั้งนี้ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบจากราคาตลาดเฉพาะในส่วนของที่ดิน และในส่วนของสิ่งปลูกสร้างใช้วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน แล้วนำทั้งสองส่วนมารวมกันเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน (2) ราคาขายชุดคานเครอน 5 ตัน จำนวน 2 ชุด ที่ 10,000,000 บาท ซึ่งเป็นราคาขายที่สูงกว่าราคาทุนที่ 2,800,000 บาท และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ทรัพย์สินดังกล่าวได้ตัดค่าเสื่อมราคาครบตามประมาณอายุการให้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่ 5 ปีแล้ว คงเหลือมูลค่าตามบัญชีจำนวน 2 บาท

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

สินทรัพย์ที่จำหน่ายไปในราคา 660,000,000 บาท มีมูลค่าดังนี้

(หน่วย : บาท)	ราคาขาย (บาท)	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ*	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	650,000,000	582,520,000	369,547,237
ชุดคานเครอน 5 ตัน จำนวน 2 ชุด	10,000,000	-ไม่มี-	2
รวม	660,000,000	582,520,000 (ไม่รวมชุดคานเครอน)	369,547,239

* ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระตามรายงานฯ ลงวันที่ 5 กันยายน 2565

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ

- (1) สร้างผลตอบแทนจากทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ โดยการขายสินทรัพย์ที่บริษัทฯ ไม่ได้ใช้ประโยชน์ จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ทั้งในด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ และการจัดสรรเงินทุนและสินทรัพย์ของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยการขายไม่ทำให้เกิดผลกระทบต่อบริษัทฯ เนื่องจากโรงงานบ้านบึง มีขนาดเกินกำลังการผลิตของบริษัทฯ
- (2) บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการขายภายหลังชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงินเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ โดยจะช่วยให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการและรับงานโครงการขนาดใหญ่ได้
- (3) บริษัทฯ สามารถปรับโครงสร้างสินทรัพย์ในบริษัทฯ ให้เหมาะสมกับการผลิต อีกทั้งยังช่วยลดภาระในการดูแลรักษา และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าภาษีโรงเรือนและภาษีป้าย ค่าเบี้ยประกันภัยโรงงาน ค่าเสื่อมราคา ตลอดจนการลดความเสี่ยงจากการถูกตั้งข้อสงสัยทรัพย์สิน เป็นต้น
- (4) บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์

8. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์

บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ไปชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารและบุคคลภายนอก จำนวนรวมประมาณ 236 ล้านบาท ได้แก่ เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอกจำนวน 63 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) จำนวน 33 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำนวน 140 ล้านบาท โดยคาดว่าจะสามารถชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวได้ทั้งหมดภายในปี 2565 สำหรับส่วนที่เหลือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ในการทำงานและรับงานโครงการใหญ่ รวมถึงบริษัทฯ จะมีสินทรัพย์หมุนเวียนประเภทเงินสดและเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินดีขึ้นและมีสภาพคล่องทางการเงินสูงขึ้น

9. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

เงื่อนไขในการเข้าทำรายการจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ผู้ซื้อจะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้สามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) แล้ว
- บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งบริษัทฯ จะแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ เพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

10. กรรมการที่มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

- ไม่มี -

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะส่งผลดีต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการได้พิจารณาถึงศักยภาพในการใช้ประโยชน์บนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารและชุดคานาเครนโรงงานบ้านบึงแล้วพบว่า การขายสินทรัพย์ซึ่งบริษัทฯ ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ทั้งในด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ และการจัดสรรเงินทุนและสินทรัพย์ของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

นอกจากนี้ในการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโรงงานบ้านบึง บริษัทฯ ได้บอกขายและมีตัวแทนขาย/นายหน้าจำนวนมากดำเนินการขายด้วยวิธีการต่าง ๆ และคณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาให้ความเห็นชอบขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโรงงานบ้านบึงดังกล่าว ให้แก่ผู้ซื้อในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งการดำเนินการทุกขั้นตอนของบริษัทฯ เป็นการดำเนินการอย่างโปร่งใส และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

คณะกรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริษัททุกท่าน ไม่มีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ข้างต้น