

ที่ ALL/CS 020/2566

วันที่ 28 มีนาคม 2566

เรื่อง แจ้งการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2566 ได้มีมติที่สรุปในสาระสำคัญ ดังนี้

ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดังนี้

- (1) จำหน่ายสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโครงการ ออกัส สากง-ราชพฤกษ์ (“AUGUST”) ให้แก่ SWEET FIG LIVING Co.,Ltd. (“SWEET” หรือ “ผู้ซื้อ”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ในราคา 12,000,000 บาท (สิบสองล้านบาทถ้วน) คิดเป็นมูลค่าการซื้อขายรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 12,000,000 บาท

ซึ่งการจำหน่ายสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว มีสาเหตุหลัก ดังนี้

บริษัทได้รับโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ฉบับลงวันที่ 2 ธันวาคม 2563 มาเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2564 โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 2 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้ ในระหว่างระยะเวลาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินก่อนถึงกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัทได้มีการลงทุนพัฒนาที่ดินไปบางส่วน เช่น การลงเสาเข็มตามแบบแปลน รวมถึงการสร้างรั้วล้อมรอบที่ดินดังกล่าว เป็นเงินจำนวน 29,757,178.43 บาท

ต่อมาด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อโควิด เป็นเหตุให้บริษัทไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ตามกำหนด บริษัทจึงได้เจรจาขอเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน รวมทั้งสิ้น 6 ครั้ง เป็นเหตุให้เงินมัดจำที่ดินสูงขึ้นไปถึง 49,795,000 บาท นอกจากนี้ บริษัทได้รับจดหมายการแจ้งเตือนจากเจ้าของที่ดินให้ดำเนินการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหลายครั้ง มิฉะนั้น จะดำเนินการริบเงินที่บริษัทได้ชำระมาแล้วทั้งหมด รวมถึงให้บริษัทดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่บริษัทได้กระทำการบนที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย และให้ส่งคืนที่ดินในสภาพเรียบร้อยแก่เจ้าของที่ดิน ซึ่งในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้น บริษัทได้ประเมินค่าใช้จ่ายโดยประมาณมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 8,000,000 บาท ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการเจรจาต่อรองในการเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกับเจ้าของที่ดินมาโดยตลอด ซึ่งเจ้าของที่ดินได้ตกลงให้บริษัทเลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นครั้งสุดท้ายภายในวันที่ 25 พฤษภาคม 2566

ด้วยเหตุการขาดสภาพคล่องของกระแสเงินสดของบริษัทในปัจจุบัน เป็นเหตุให้บริษัทคาดว่าจะไม่สามารถที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ตามระยะเวลาของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินได้ตามกำหนด รวมถึงการขออนุมัติสินเชื่อโครงการจากธนาคารพาณิชย์ในปัจจุบันก็มีความเป็นไปได้ยาก ซึ่งการที่บริษัทไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้นั้น เป็นเหตุให้บริษัทได้รับความเสียหายจากการถูกริบเงินมัดจำ และต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่ได้ลงทุนไป เพื่อคืนที่ดินตามสภาพเดิมให้แก่เจ้าของที่ รวมถึงความเสียหายที่ได้ลงทุนพัฒนาที่ดินไปแล้วบางส่วน รวมเป็นมูลค่าความเสียหายค่อนข้างสูง

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทได้พยายามจำหน่ายสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้แก่นักลงทุน หรือบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง แต่เนื่องจากติดปัญหาการลงเสาเข็มไว้ทั้งแปลง เป็นเหตุให้ไม่สามารถแก้ไขแบบการก่อสร้างโครงการ

ได้ ซึ่งผู้รับซื้อไม่สามารถเปลี่ยนแปลงรูปแบบและผังโครงการได้ รวมถึงระยะเวลาในการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมีจำกัด ด้วยข้อจำกัดดังกล่าว เป็นเหตุให้บริษัทไม่สามารถบรรลุข้อตกลงในการขายสิทธิ์ฯ ดังกล่าวกับหลายๆ บริษัทที่เข้ามาเจรจาได้

ด้วยเหตุดังกล่าวข้างต้น บริษัทได้เจรจาและบรรลุข้อตกลงกับ SWEET FIG LIVING Co.,Ltd. บริษัทจึงได้จำหน่ายสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงดังกล่าว ให้แก่ SWEET FIG LIVING Co.,Ltd. ในราคา 12,000,000 บาท ทั้งนี้ เพื่อบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ และเป็นการเสริมสภาพคล่องบางส่วนให้แก่บริษัท

ซึ่งการจำหน่ายสิทธิ์ฯ ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของ บริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า **“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”**) โดยรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 8.34 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้มาสูงสุด ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมของ บริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และเมื่อคำนวณขนาดรายการรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่นที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 8.34 ซึ่งถือเป็นขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดของรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 ดังนั้น การเข้าทำรายการจึงไม่เข้าข่ายรายการที่ต้องเปิดเผยข้อมูลตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

อย่างไรก็ตาม บริษัทยังมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ ของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560 (บจ./ป.11-00)

นอกจากนี้ มอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้พิจารณา กำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ออกัส สาทร-ราชพฤกษ์ ตามที่จำเป็นและสมควรภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การเจรจาและเข้าทำสัญญาซื้อขายและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการลงนามในเอกสาร และการแก้ไขเอกสารที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายธนกร ธนวิสิทธิ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร