

**สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์
ของบริษัท ทีดับบลิวแชนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)**

ด้วยมติคณะกรรมการบริษัท ทีดับบลิวแชนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินการจัดซื้อที่ดิน เนื้อที่รวม 667 ไร่ 1 งาน 86.9 ตารางวา เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หลักการและเหตุผลในการซื้อที่ดิน

ที่ผ่านมา ทางบริษัทฯ ได้ตกลงลงนามในบันทึกข้อตกลง ดังนี้

1. บันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2565 กับบริษัท เบสท์ โอเซียนกอล์ฟ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ โดยมีการร่วมกันพัฒนาโครงการสนามบิน ซึ่งการร่วมทุนดังกล่าวจะตกลงอยู่ในบนพื้นฐานหลักการในการแบ่งผลประโยชน์ของโครงการ
2. บันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ 3 เมษายน 2567 มีการวางมัดจำจำนวน 70 ล้านบาทเพื่อขอสิทธิแต่เพียงผู้เดียว (Exclusivity) มีกำหนดระยะเวลาการร่วมทุนในการพัฒนาสนามบินภายใน 2 ปี โดยจะครบกำหนดในวันที่ 2 เมษายน 2569 ซึ่งถ้าผลการศึกษาไม่สามารถดำเนินการได้หรือคณะกรรมการไม่อนุมัติการเข้าร่วมทุน ทางผู้ขายจะต้องคืนเงินมัดจำจำนวน 70 ล้านบาท
3. บันทึกข้อตกลงการยืมที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันฉบับลงวันที่ 3 เมษายน 2567 ทางกลุ่มผู้ขายให้ทางบริษัทยืมที่ดินจำนวน 31 แปลง เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินธนาคารกรุงเทพประมาณ 900 ล้านบาท แต่ที่ดินดังกล่าวประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) เท่ากับ 1,869 ล้านบาท โดยไม่คิดค่าตอบแทน เนื่องจากผู้ให้ยืมต้องการที่จะให้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นหลักประกันหุ้นกู้ให้กับบริษัทเพื่อให้ได้เงินกู้ระยะยาวที่จะดำเนินโครงการสนามบินหรือโครงการอื่นๆ แต่ในปัจจุบันก็จะสนับสนุนให้เป็นหลักประกันในวงเงินระยะสั้นก่อน ดังนั้น จึงได้กำหนดสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ดังนี้
 1. ผู้ให้ยืมจะให้ยืมเป็นหลักประกันธนาคารกรุงเทพจำนวน 2 ปี
 2. ภายใน 2 ปี บริษัท TWZ สามารถนำที่ดินแปลงดังกล่าวไปเป็นหลักประกันหุ้นกู้ได้ ซึ่งผู้ให้ยืมจะต้องอนุญาต ซึ่งเท่ากับ ผู้ให้ยืมก็จะให้ยืมที่ดินต่อไปอีกตลอดอายุหุ้นกู้
 3. ถ้าครบ 2 ปี (วันที่ 2 เมษายน 2569) บริษัท TWZ ยังออกหุ้นกู้ไม่ได้ จะต้องนำหลักประกันอื่นไปวางค้ำประกันทดแทนกับธนาคารกรุงเทพ หรือนำเงินสดไปวางค้ำประกันเหมือนเดิม เพื่อไถ่ถอนที่ดินดังกล่าว

แต่เนื่องจาก โครงการสนามบินทางบริษัทฯ ได้ศึกษาความเป็นไปได้ทางกฎหมายแล้ว เห็นว่า โครงการดังกล่าวมีข้อจำกัดทางกฎหมายค่อนข้างมาก ทำให้ไม่สามารถดำเนินการได้ ทำให้ทางบริษัทต้องดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงยืมที่ดิน ซึ่งครบกำหนดในวันที่ 2 เมษายน 2569 ทางบริษัทฯ ต้องไถ่ถอนที่ดินดังกล่าว แต่ทางคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพสามารถที่จะดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นเพื่อเป็นการเพิ่มธุรกิจใหม่ที่จะสร้างรายได้และกำไรให้กับบริษัทฯ ในระยะยาว ทางบริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสนี้ ประกอบกับที่ผ่านมาทางบริษัทฯ ก็ได้ดำเนินการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นโครงการ The Wiz รัชดา โครงการคอนโดพญา เป็นต้น มาโดยตลอด ดังนั้น ทางคณะกรรมการจึงพิจารณาอนุมัติซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งทางบริษัทฯ จึงต้องนำเสนอสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนโดยมีรายละเอียดดังนี้ ต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะลงนามในสัญญาจะขายที่ดินภายหลังจากได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทในครั้งนี้และคาดว่าจะสามารถโอนที่ดินได้ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2569

2. คู่กรณีที่ทำรายการพร้อมระบุความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ซื้อ : บริษัท ทีดับบลิวแซด คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : บริษัท แลนด์แอนด์ลิฟวิ่ง จำกัด

บริษัท เบสท์โอเชียนกอล์ฟ จำกัด

ความสัมพันธ์ระหว่างกัน : ไม่มี เนื่องจากผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัท แลนด์แอนด์ลิฟวิ่ง จำกัดและ บริษัท เบสท์โอเชียนกอล์ฟ จำกัด มิได้เป็นกรรมการ ผู้บริหารและผู้ถือหุ้นใหญ่ รวมถึงผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551

3. ประเภทและลักษณะรายการ

บริษัทฯ มีความประสงค์เข้าลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยจะเข้าซื้อที่ดินจากบริษัท แลนด์แอนด์ลิฟวิ่ง จำกัด และบริษัท เบสท์โอเชียนกอล์ฟ จำกัด รวมจำนวน 31 โฉนด เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 667 ไร่ 1 งาน 86.9 ตารางวา (หรือ 266,986.9 ตารางวา) เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับการพัฒนาโครงการดังกล่าว

รายละเอียดโดยสรุปของรายการ มีดังนี้

- **หลักทรัพย์ที่จะทำการซื้อ :** ที่ดินเปล่าจำนวน 31 แปลง เนื้อที่รวม 667 ไร่ 1 งาน 86.9 ตารางวา (266,986.9 ตารางวา)
- **ผู้ขาย :** บริษัท แลนด์แอนด์ลิฟวิ่ง จำกัด และบริษัท เบสท์โอเชียนกอล์ฟ จำกัด
- **มูลค่าซื้อที่ดิน :** 1,600 ล้านบาท
- **กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ :** ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2569

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว โดยมีประมาณการมูลค่าการลงทุนในสิ่งปลูกสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ (ประกอบด้วยประมาณการค่าก่อสร้างโครงการระยะที่ 1 ส่วน A และส่วน C รวมถึงค่าธรรมเนียมและภาษีที่เกี่ยวข้อง) เป็นจำนวนประมาณ **619.51 ล้านบาท**

ดังนั้น เมื่อพิจารณามูลค่าการลงทุนรวมทั้งโครงการ ซึ่งประกอบด้วย (1) มูลค่าการซื้อที่ดิน จำนวน 1,600 ล้านบาท และ (2) มูลค่าการลงทุนในสิ่งปลูกสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ จำนวนประมาณ 619.51 ล้านบาท บริษัทฯ จะมีมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ **2,219.51 ล้านบาท**

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการจากมูลค่าการลงทุนรวมดังกล่าว ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ **ร้อยละ 39.66** ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือเวียนแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ประเภททรัพย์สิน ที่ดินเปล่า จำนวน 31 แปลง เป็นโฉนดที่ดินจำนวน 30 แปลง เนื้อที่ 656 ไร่ 2 งาน 18.9 ตารางวา และ นส.3 ก. จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 10 ไร่ 3 งาน 68.0 ตารางวา โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 667 ไร่ 1 งาน 86.9 ตารางวา หรือ 266,986.9 ตารางวา

ที่ตั้งทรัพย์สิน ถนนเลียบคลองหลวงสหกรณ์ (ฝั่งคลองหลวงสหกรณ์) และติดคลองสหกรณ์สาย 2 ถนนเจริญาวีถี (สค.5031) ตำบลโคกขาม อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เงื่อนไขการชำระราคา

ราคาซื้อขายที่ดิน เท่ากับ 1,600,000,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยล้านบาท) ส่วนที่ดินมีราคาประเมินราชการเท่ากับ 540,000,000 บาท (ห้าร้อยสี่สิบล้านบาท) เป็นข้อมูลจากกรมที่ดิน แต่ที่ดินดังกล่าวมีราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ คือ บริษัทสยามอิมพีเรียล แอฟเฟรสซัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ผ่านความเห็นชอบจาก กสท. มีราคาประเมิน 1,869,000,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

เงื่อนไขการชำระราคา

ชำระเงินภายในเดือน เมษายน 2569 640 ล้านบาท (40%)

โดยทางบริษัทจะหักเงินวางมัดจำบันทึกข้อตกลงวันที่ 3 เมษายน 2567 จำนวน 70 ล้านบาท

ส่วนงวดที่เหลือ จ่ายภายในปี 2569 960 ล้านบาท (60%)

โดยจะจ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยผู้จะซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนทั้งหมด

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนและการชำระมูลค่า

บริษัทฯ ได้กำหนดเกณฑ์การพิจารณามูลค่าสิ่งตอบแทนด้วยวิธีต่างๆ โดยอ้างอิงจากการประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินอิสระ ดังนี้
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 10 ธันวาคม 2568

ลำดับ	วิธีการประเมิน	มูลค่าที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	มูลค่าตลาดที่ประเมิน เป็นเงินรวม (บาท)
1	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach:- WQS)	7,000.00	1,868,908,300.00
2	วิธีการสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)	8,000.00	2,135,895,200.00

มูลค่าตลาดที่ประเมินต่อตารางวา	7,000.00
มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม 266,986.9 ตารางวา เป็นเงิน	1,868,908,300.00
สรุปมูลค่าตลาด (Open Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น	1,869,000,000.00

7. เกณฑ์ที่ใช้คำนวณขนาดรายการ

บริษัทฯ พิจารณาจาก **มูลค่าการลงทุนรวมของโครงการ** ซึ่งประกอบด้วย (1) มูลค่าการซื้อที่ดิน จำนวน **1,600 ล้านบาท** และ (2) มูลค่าการลงทุนในสิ่งปลูกสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ จำนวนประมาณ **619.51 ล้านบาท** ซึ่งประกอบด้วยประมาณการค่าก่อสร้างโครงการระยะที่ 1 (ส่วน A และส่วน C) รวมถึงค่าธรรมเนียมและภาษีที่เกี่ยวข้อง รวมมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น **2,219,510,000 บาท**

เมื่อคำนวณขนาดรายการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มี
นัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง
สินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 โดยใช้เกณฑ์ **มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน** ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ **ร้อยละ 39.66** ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 จึงเข้าข่ายเป็น **รายการประเภทที่ 2** ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้

8.1 เงินทุนหมุนเวียนของกิจการ

8.2 เงินกู้สถาบันการเงิน

9. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

ทางบริษัทมีความจำเป็นที่จะต้องปรับโครงสร้างธุรกิจ โดยจะเพิ่มธุรกิจใหม่เพื่อสร้างรายได้และกำไรให้กับบริษัทในระยะยาว ซึ่งผลการศึกษาด้านศักยภาพที่ดินมีความเป็นไปได้ที่จะสามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้เพื่อมาเสริมธุรกิจซื้อขายโทรศัพท์มือถือที่ธุรกิจประสบภาวะการแข่งขันที่สูง มีผู้ประกอบการมากมาย และผลจากเศรษฐกิจถดถอยฟืดเคือง อำนาจซื้อประชาชนลดลง มีการใช้จ่ายใช้สอยลดลง

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ความเห็นคณะกรรมการบริษัทอนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว โดยมีเหตุผลหลักๆ ดังนี้

1. ทำเล ที่ตั้ง ที่ดินมีศักยภาพที่ดีในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อเป็นการรองรับเพิ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขยายรายได้และกำไรของบริษัทในระยะยาว
3. ราคาที่ซื้อขายที่ดินมีความสมเหตุสมผล เมื่อเทียบกับราคาประเมินที่ดิน
4. ที่ผ่านมา บริษัทาก็มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
5. เนื่องจาก ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวได้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ดังนั้น ทางบริษัทก็สามารถใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นประโยชน์ในการค้ำประกันวงเงินกู้ต่อไปได้

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัทฯ ไม่มี

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพุทธชาติ รังศิริ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร