

ที่ G/061/2554

วันที่ 19 ธันวาคม 2554

เรื่อง สารสนเทศเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยง

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมกรรมการของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 10/2554 เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2554 ได้มีมติอนุมัติให้จำหน่ายที่ดิน ให้แก่ บริษัท แกรนด์ ฟอรัจน์ จำกัด ซึ่งถือเป็นรายการเกี่ยวโยง ประเภทรายการเกี่ยวกับทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศแนบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวรมณี บุญดีเจริญ)

รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีและการเงิน

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปและรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 10/2554 เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2554 มีมติอนุมัติให้บริษัทจำหน่ายที่ดินให้แก่ บริษัท แกรนด์ ฟอรั่ม จำกัด โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังได้รับอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2554 ในวันที่ 19 ธันวาคม 2554 และได้แจ้งสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ซื้อ : บริษัท แกรนด์ ฟอรั่ม จำกัด (“แกรนด์ ฟอรั่ม”)

ผู้ขาย : บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน :

แกรนด์ ฟอรั่ม เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ พ.จ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“เกณฑ์เกี่ยวข้อง”) เนื่องจาก บริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 58.35 ถือหุ้นในแกรนด์ ฟอรั่ม ร้อยละ 40 และกลุ่มรัตนรักษ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท ร้อยละ 33.95 ถือหุ้นในแกรนด์ ฟอรั่ม (ผ่านบริษัท ทุนมหาโชค จำกัด และ บริษัท ทุนมหาลาก จำกัด) ร้อยละ 60 โดยมีนายโยธิน บุญดีเจริญ นายเจริญ จิวิศัลย์ และนายเจตรศิริ บุญดีเจริญ กรรมการของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในแกรนด์ ฟอรั่ม

นอกจากนี้ นายโยธิน บุญดีเจริญ นายเจริญ จิวิศัลย์ และนายเจตรศิริ บุญดีเจริญ กรรมการของบริษัท ซึ่งเป็นกรรมการในแกรนด์ ฟอรั่ม รวมทั้ง นายประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ นายมงคล เปาอินทร์ และนางสาวรมณี บุญดีเจริญ ซึ่งเป็นกรรมการในบริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (โดยบริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ถือหุ้นอยู่ในแกรนด์ ฟอรั่ม) ถือเป็นผู้มีส่วนได้เสีย จึงได้ออกจากห้องประชุมและไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

รายการจำหน่ายที่ดินดังกล่าว ไม่เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.จ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.

2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) เนื่องจากมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 0.15 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2554

อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้อง ประเภทรายการเกี่ยวกับทรัพย์สิน ของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.30 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2554 ถือเป็นรายการระดับที่มีสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงต้องดำเนินการขออนุมัติต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

ที่ดินเปล่า จำนวน 2 แปลง ได้แก่ ที่ดินร.ส. 3 ก. เลขที่ 4270 และเลขที่ 4271 ตำบลปากช่อง อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่รวม 5 ไร่ 41 ตารางวา

5. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปและเกณฑ์ในการกำหนดราคา

มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปกำหนดขึ้นตามผลการเจรจาระหว่างบริษัทกับผู้ซื้อ โดยอ้างอิงจากราคาตลาดของที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกัน ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการมอบหมายให้บริษัทประเมินอิสระจำนวน 2 ราย เป็นผู้สำรวจก่อนการขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ โดยมีรายละเอียดราคาประเมินและราคาซื้อขายของที่ดินดังนี้

ราคาซื้อขาย	:	16,328,000 บาท (ราคาตารางวาละ 8,000 บาท)
บริษัทผู้ประเมินราคา	:	บริษัท ยูไนเต็ท แวลูเออร์ส แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
ราคาประเมิน	:	9,184,500 บาท (ราคาตารางวาละ 4,500 บาท)
วันที่ประเมิน	:	13 ธันวาคม 2554
บริษัทผู้ประเมินราคา	:	บริษัท อัลทิมา แอฟไพร์ซ จำกัด
ราคาประเมิน	:	9,184,500 บาท (ราคาตารางวาละ 4,500 บาท)
วันที่ประเมิน	:	8 ธันวาคม 2554

6. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และขนาดของรายการที่เกี่ยวข้อง

การคำนวณขนาดของรายการจำหน่ายไปตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยใช้งบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2554 แสดงได้ดังนี้

$$\begin{aligned} (\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100) / \text{สินทรัพย์รวมของบริษัท} &= (16,328,000 \times 100) / 10,679,414,442 \\ \text{ขนาดรายการจำหน่ายไปของสินทรัพย์} &= \text{ร้อยละ 0.15} \end{aligned}$$

การคำนวณขนาดของรายการเกี่ยวโยง ประเภทรายการเกี่ยวกับทรัพย์สิน โดยใช้งบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2554 แสดงได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์} / \text{สินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ} &= (16,328,000 \times 100) / 5,387,907,112 \\ \text{ขนาดรายการเกี่ยวโยง} &= \text{ร้อยละ 0.30 ของสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ} \end{aligned}$$

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีนโยบายมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้า ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ โรงแรม ในลักษณะชัตเติ้ลคอมเพล็กซ์ใจกลางเมือง ตลอดจนบ้านเดี่ยวบนทำเลที่ดีในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เป็นหลัก ซึ่งสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปเป็นที่ดินที่ไม่สามารถพัฒนาเป็นโครงการตามนโยบายของบริษัทได้ การถือครองไว้อยู่ไม่เป็นที่ประโยชน์ นอกจากนี้ การจำหน่ายไปจะได้รับผลตอบแทนจากการขายด้วย

8. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานของบริษัท

9. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.30 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ถือเป็นรายการระดับที่มีสาระสำคัญ โดยบริษัทต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

การทำรายการครั้งนี้ เป็นรายการที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นที่ดินที่ไม่สามารถพัฒนาได้ตามนโยบายของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อบริษัท เนื่องจากรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดิน รวมทั้งทำให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินดีขึ้นและนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินการของบริษัท

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

-ไม่มี-