

เรื่อง รายงานความคืบหน้าการเรียกคืนเงินมัดจำ หรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ และเรียกคืนลูกหนี้

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.เงินมัดจำจ่ายซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาและที่ดิน

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2558 ได้มีมติอนุมัติให้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ จากบริษัท สยามแกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยบริษัทจ่ายชำระมูลค่าซื้อขายโครงการและภาระหนี้สินเชื่อสนับสนุนโครงการจากสถาบันการเงิน รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ เพิ่มเติมตามที่ตกลงกันไว้แต่ยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งบริษัทบันทึกไว้เป็นส่วนหนึ่งของบัญชี “เงินมัดจำจ่ายซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาและที่ดิน” ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ 31.03.2559 ดังนี้

โครงการ	(หน่วย : พันบาท)			
	มูลค่าซื้อขายโครงการ	ภาระหนี้สินเชื่อสนับสนุนโครงการจากสถาบันการเงิน	ค่าใช้จ่ายการก่อสร้างตามที่ตกลงกัน	รวม
โครงการอเมริกันทาวน์	155,000	21,000	32,467	208,467
โครงการสยามธารามันตรา	65,000	36,900	10,643	112,543
โครงการเวนิสตะวันออก	67,567	160,000	81,076	308,643
รวม	287,567	217,900	124,186	629,653

เงินมัดจำจ่ายซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา 3 โครงการ ตามรายละเอียดด้านล่าง

โครงการ	จำนวนเงินที่จ่ายให้แก่เจ้าของโครงการ	เงินลงทุนที่เพิ่มขึ้น	ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30.06.59
อเมริกันทาวน์	204.70	26.21	-	230.91
ธารามันตรา	93.62	11.12	(21.02)	83.72
เวนิสตะวันออก	143.52	8.19	-	151.71
รวม	441.84	45.52	(21.02)	466.34

1.บริษัทถูกฟ้องร้องจากผู้จะขาย (โจทก์) เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2558 บริษัทได้ถูกบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“โจทก์”) ฟ้องศาลแพ่งตามคดีหมายเลขคำที่ พ2206/2558 เพื่อให้บริษัท 1) ส่งมอบเอกสารต้นฉบับ

สัญญาจ้างของโครงการอเมริกันทาวน์ ฉบับผู้รับจ้างลงวันที่ 13 สิงหาคม 2557 เอกสารยินยอมให้ไถ่ถอนจ้างจากธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง ต้นฉบับ โฉนดที่ดินที่ตั้งอยู่ที่อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี รวม 20 แปลง พร้อมเอกสารหนังสือขุมมอบอำนาจโอนที่ดินของโจทก์ 2) ชำระเงินจำนวน 500,000 บาท แก่โจทก์ พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินต้นดังกล่าว นับจากวันฟ้องเป็นต้น ไปจนกว่าจะชำระเงินจำนวนดังกล่าวครบถ้วน และ 3) ชำระค่าเสียหายต่อเนื่องเป็นรายเดือนๆละ 1.3 ล้านบาท นับจากวันฟ้องเป็นต้น ไปจนกว่าบริษัทจะคืน โฉนดแปลงดังกล่าวให้แก่โจทก์ได้ ต่อมาเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2558 บริษัทได้ให้การต่อศาลและฟ้องแย้งต่อศาลแพ่งตามคดีดังกล่าว เพื่อ (1) ให้โจทก์และผู้ถือหุ้นท่านหนึ่งของโจทก์โอนกรรมสิทธิ์ใน โฉนดที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน โครงการสยามธารามันตรา (65 โฉนด) โครงการเวนิสตะวันออก (6 โฉนด) และโครงการอเมริกันทาวน์ (151 โฉนด) (2) หากโจทก์หรือผู้ถือหุ้นของโจทก์ไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทตามข้อ (1) ครบถ้วน ให้โจทก์และผู้ถือหุ้นของโจทก์จ่ายเงินที่บริษัทชำระไปแล้วจำนวนเงิน 521.6 ล้านบาท (เป็นเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระค่าหุ้น และชำระเงินที่บริษัทดังกล่าวกู้ยืม หนี้ธนาคาร ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นๆและคดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นจำนวนเงิน 515.8 ล้านบาท นับจากวันฟ้องแย้งเป็นต้น ไปจนกว่าโจทก์และผู้ถือหุ้นของโจทก์จะชำระให้แก่บริษัทเสร็จสิ้น) และ (3) ให้โจทก์และผู้ถือหุ้นของโจทก์ชำระเงินค่าเสียหายจำนวนเงิน 751.4 ล้านบาท (เป็นจำนวนเงินที่ผู้จะขายรับรองกำไรสุทธิ ตามสัญญาทั้ง 4 พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันผิดสัญญาและบอกเลิกสัญญา (วันที่ 2 กันยายน 2558) ดอกเบี้ยคิดถึงวันฟ้องแย้ง 1 เดือน 24 วัน ของเงินต้นจำนวนเงิน 743.0 ล้านบาท นับจากวันฟ้องแย้งเป็นต้น ไปจนกว่าโจทก์และผู้ถือหุ้นของโจทก์จะชำระให้แก่บริษัทเสร็จสิ้น) ผลในที่สุดของเรื่องเหล่านี้ยังไม่สามารถทราบได้ในปัจจุบัน บริษัทบันทึกเงินที่จ่ายซื้อโครงการดังกล่าวและต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มเติมใน โครงการดังกล่าวจำนวนเงินรวม 479.4 ล้านบาท (ต้นทุนซื้อโครงการที่บริษัทฯ ได้จ่ายไปแล้วรวม 3 โครงการ 287.6 ล้านบาท ภาระหนี้สินเชื่อบริษัทฯ โครงการจากสถาบันการเงินที่บริษัทฯ ชำระแล้วรวม 53.8 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายการก่อสร้าง 138.0 ล้านบาท) ไว้เป็นส่วนหนึ่งของ “เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาและที่ดิน” ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ซึ่งคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลชั้นต้น โดยปัจจุบันยังไม่ทราบผลที่สุดของคดี อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าข้อพิพาททั้ง 3 โครงการดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และยังไม่มีการตั้งสำรองเงินมัดจำดังกล่าวแต่อย่างใด

ต่อมาในวันนัดไต่สวน ศาลสอบโจทก์และโจทก์ร่วมแล้วแถลงว่า โจทก์และโจทก์ร่วมกำลังดำเนินการเพื่อฟ้องคดีจำเลยตามสัญญาที่มีระหว่างกันเป็นอีกคดีหนึ่ง นอกเหนือจากคดีนี้ โจทก์ฟ้องเรียกเอกสารสิทธิ์ โฉนดที่ดินคืน มิได้ฟ้องในส่วนที่เกี่ยวกับการผิดสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลย ศาลพิจารณาระหว่างโจทก์และจำเลยยังมีข้อพิพาทที่โจทก์จะฟ้องจำเลยเข้ามาอีกในภายหลัง ขอบที่คู่ความทั้งสองฝ่ายจะดำเนินคดีที่มีข้อโต้แย้งกันทั้งหมดให้เสร็จในคราวเดียว โดยโจทก์จะถอนฟ้องคดีนี้และจำเลยถอนฟ้องแย้งแล้ว ให้คู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเริ่มต้นฟ้องคดีเข้ามาใหม่ในข้อที่คู่ความทั้งสองฝ่ายมีข้อพิพาทกันทุกเรื่องเข้ามาในคดีใหม่เพื่อให้ข้อพิพาทระหว่างคู่ความทั้งสองฝ่ายได้พิจารณาเสร็จสิ้นไปในคราวเดียวอันจะเป็นการสะดวกแก่คู่ความทุกฝ่าย จึงเห็นควรเลื่อนนัดสืบพยานฝ่ายโจทก์และนัดไต่สวนคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของจำเลยไปก่อนเพื่อรอฟังผลมติกรรมการจำเลยว่าจะถอนฟ้องแย้งหรือไม่ เพื่อให้ข้อพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยได้ดำเนินการแล้วเสร็จในคราวเดียวอันจะสะดวกแก่การพิจารณาของทุกฝ่าย จึงอนุญาตให้เลื่อนไปนัดไต่สวนคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวและนัดสืบพยานโจทก์วันที่ 16 สิงหาคม 2559 เวลา 09.00 ถึง 16.30 นาฬิกา ตามที่นัดไว้เดิม

เมื่อถึงวันนัดวันที่ 16 สิงหาคม 2559 ซึ่งเป็นนัดไต่สวนคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราว หลังจากเสร็จการไต่สวนแล้วศาลได้จัดรายงานกระบวนการพิจารณาโดยบรรยายละเอียดของการดำเนินคดีมีข้อความตอนหนึ่งว่า “...ทนายโจทก์และโจทก์ร่วมประสงค์จะฟ้องจำเลยเข้ามาใหม่เป็นอีกคดีหนึ่งโดยเป็นประเด็นใหม่ ไม่ใช่ประเด็นเดิมตามคำฟ้องโจทก์คดีนี้ พร้อมเรียกค่าเสียหายอันเนื่องจากการที่จำเลยประพฤติผิดสัญญาต่อโจทก์ และโจทก์ร่วม ที่เกี่ยวเนื่องกันกับคดีนี้และเป็นคู่ความเดียวกัน โจทก์และโจทก์ร่วมจึงขอศาลพักการพิจารณาสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยไว้ก่อน เพื่อให้โอกาสโจทก์และโจทก์ร่วมได้ยื่นฟ้องจำเลยเข้ามาเป็นอีกคดีหนึ่ง และรวมการพิจารณากับคดีนี้ โดยโจทก์และโจทก์ร่วมได้ยื่นคำร้องขอถอนอุทธรณ์คำสั่งศาลชั้นต้นที่ไม่รับฟ้องแย้งของโจทก์และโจทก์ร่วมที่ให้การฟ้องแย้งจำเลย และจะดำเนินการยื่นคำฟ้องเข้ามาใหม่ ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ศาลอุทธรณ์มีคำสั่งอนุญาตให้โจทก์ และโจทก์ร่วมถอนอุทธรณ์คำสั่ง เพื่อมิให้เกิดปัญหา

ขึ้นมาใหม่ว่าฟ้องโจทก์และโจทก์ร่วมในคดีใหม่เป็นฟ้องซ้อนกับฟ้องแย้งของโจทก์และโจทก์ร่วมที่ให้การแก้ฟ้องแย้งของจำเลยหรือไม่ ศาลสอบทนายจำเลยแล้วแถลงขอให้ศาลดำเนินกระบวนการพิจารณาสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยต่อไปตามที่นัดไว้เดิม” และกำหนดนัดฟังคำสั่งคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราววันที่ 15 กันยายน 2559

วันที่ 15 กันยายน 2559 ศาลนัดฟังคำสั่งคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราว โดยยกคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราว และ ไม่กำหนดวันนัดสืบพยานจำเลย ทางจำเลยได้ยื่นคำร้องต่อศาลให้กำหนดวันนัดสืบพยาน โดยขอให้ศาลกำหนดวันนัดพร้อมเพื่อกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลย ปรากฏว่า เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2559 ศาลมีคำสั่งคำร้องดังกล่าวว่า ศาลตรวจสำนวนแล้ว เหตุแห่งการงดการสืบพยานโจทก์จำเลยไว้ก่อน ใต้ระบบชี้แจงตามรายงานกระบวนการพิจารณาฉบับลงวันที่ 16 สิงหาคม 2559 อันเป็นการเลื่อนการพิจารณาไปจักทำให้การยุติธรรมดำเนินไปด้วยดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 39 กรณียังไม่มีความสมควรเปลี่ยนแปลงคำสั่งเดิม ยกคำร้อง ซึ่งทางทนายความจำเลยเห็นว่า เป็นคำสั่งที่ยังไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะมาตรา 39 คำสั่งเลื่อนการพิจารณาต้องประกอบด้วย (1) ศาลจำต้องอาศัยทั้งหมดหรือแต่บางส่วนซึ่งข้อเท็จจริงที่ศาลนั้นเองหรือศาลอื่นจะต้องกระทำเสียก่อน (2) หรือในกรณีอื่นใด แต่กรณีนี้โจทก์หรือโจทก์ร่วมยังไม่มีฟ้องเป็นคดีเข้ามาแต่อย่างใด และศาลจะมีคำสั่งเลื่อนการนั่งพิจารณาต่อไปได้จนกว่าจะได้มีการพิจารณาหรือชี้ขาดในข้อนั้นๆแล้ว หรือภายในระยะเวลาใดๆตามที่ศาลเห็นสมควร หากการเลื่อนนั่งพิจารณาศาล ไม่ได้กำหนดเวลาไว้ เมื่อคู่ความที่เกี่ยวข้องร้องขอ ศาลจะมีคำสั่งให้เริ่มการนั่งพิจารณาต่อไปในวันใดๆตามที่เห็นสมควรก็ได้ แต่เนื่องจากคำสั่งศาลดังกล่าวเป็นคำสั่งระหว่างการพิจารณา ต้องห้ามอุทธรณ์คำสั่งศาล ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 226(1) จึงต้องโต้แย้งคำสั่งไว้ แล้วค่อยอุทธรณ์เมื่อศาลมีคำพิพากษา

2. ความคืบหน้าเรียกคืนมัดจำ 47 ลบ.

a. เงินมัดจำโครงการของบริษัท ฟายน์ 22 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

บริษัทได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ สำหรับเงินมัดจำ เพื่อศึกษาและหาแนวทางจะซื้อจะขายหุ้นและหรือซื้อโครงการ ให้แก่ บริษัท ฟายน์ 22 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 25 ล้านบาท ซึ่งก่อนหน้านี้นางบริษัทฯมีความสนใจโครงการ I'm fine Bang-Na : ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.5 มูลค่าโครงการอยู่ที่ 236.29 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2557 บริษัทได้จ่ายเงินมัดจำบริษัท ฟายน์ 22 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 25 ล้านบาท (ยังไม่ได้ซื้อสรุปในราคาซื้อขาย อยู่ในระหว่างการเข้าทำ Due Diligence) และเมื่อวันที่ 5 มกราคม 2558 บริษัทได้บอกเลิกบันทึกเจตจำนงในการซื้อโครงการนี้ เนื่องจากผู้จะซื้อและผู้จะขายไม่สามารถจะบรรลุข้อตกลงได้ บริษัท ฟายน์ 22 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ส่งจดหมายแจ้งมายังบริษัทว่าจะคืนเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่บริษัทภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 25 ล้านบาทเนื่องจากบริษัทยังไม่ได้รับคืนเงินมัดจำดังกล่าว ปัจจุบันบริษัทได้รับชำระเป็นเช็คลงวันที่ล่วงหน้า 5 ฉบับ พร้อมให้ชำระดอกเบี้ย ร้อยละ 7.5 (เริ่มคิดดอกเบี้ย 8/1/58-30/11/59) ได้เช็คล่วงหน้า 4 ฉบับ รายละเอียด ดังนี้

เดิม กำหนดชำระ คือ

วันที่ 31 กรกฎาคม 2559 รับชำระดอกเบี้ยจำนวน 6.42 ล้านบาท

วันที่ 31 สิงหาคม 2559 รับชำระเงินต้นจำนวน 10 ล้านบาท

วันที่ 30 กันยายน 2559 รับชำระเงินต้นจำนวน 15 ล้านบาท

ใหม่ กำหนดชำระ คือ

- | | | |
|--|----------------------|-------------------|
| 1. เลขที่เช็ค 00030972 ลงวันที่ 18/08/59 | รับชำระดอกเบี้ยจำนวน | 620,445.21 บาท |
| 2. เลขที่เช็ค 14120421 ลงวันที่ 30/09/59 | รับชำระดอกเบี้ยจำนวน | 1,240,890.41 บาท |
| 3. เลขที่เช็ค 14120422 ลงวันที่ 30/09/59 | รับชำระดอกเบี้ยจำนวน | 5,177,157.53 บาท |
| 4. เลขที่เช็ค 14120423 ลงวันที่ 30/10/59 | รับชำระเงินต้นจำนวน | 10,000,000.00 บาท |
| 5. เลขที่เช็ค 14120424 ลงวันที่ 30/11/59 | รับชำระเงินต้นจำนวน | 15,000,000.00 บาท |

โดยรับชำระเป็นเช็คลงวันที่ล่วงหน้าไว้ทั้งหมด 5 ฉบับ

บริษัทได้รับเงินตามเช็คดอกเบี้ยจำนวน 620,445.21 บาทเรียบร้อยแล้ว ส่วนเช็คลำดับที่ 2 และ 3 ทางบริษัทได้นำเข้าบัญชีเมื่อ 30/09/59 แต่เงินในบัญชีไม่พอจ่าย ทางบริษัท ฟายน 22 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ขอให้หน้าเช็คเข้าใหม่ในวันที่ 31/10/59

b. มัดจำโครงการซื้อที่ดินในจังหวัดชลบุรี 25 ลบ. คู่สัญญา คุณวิมลจิต อรินทมะพงษ์

บริษัทชำระเงินมัดจำ เพื่อศึกษาและหาแนวทางซื้อที่ดินโครงการ ของคู่สัญญา คุณวิมลจิต อรินทมะพงษ์ (“ผู้ขาย”) จำนวน 25 ล้านบาท (ยังไม่ได้ซื้อสรุปในราคาซื้อขาย อยู่ในระหว่างการเข้าทำ Due Diligence) และบริษัทได้จ่ายชำระครบทั้งจำนวนแล้ว โดยที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ที่ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการทาวน์โฮมและบ้านเดี่ยวซึ่งโครงการดังกล่าวกำลังก่อสร้าง ไปแล้วประมาณ 60-70% ต่อมาบริษัทไม่สามารถจะบรรลุข้อตกลงได้ จึงบอกยกเลิกการซื้อที่ดินดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ได้มีการเจรจาขอคืนเงินดังกล่าว โดยผ่อนชำระคืนเดือนละ 1.0 ล้านบาท ณ 31 มีนาคม 2559 จ่ายคืนแล้วทั้งสิ้น 3.0 ล้านบาท คงเหลือมูลหนี้ 22 ล้านบาท โดยได้ตั้งค่าเผื่อไว้ทั้งหมด 24 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการเจรจาเพื่อให้ชำระหนี้อีก 22 ล้านบาทโดยยังไม่มีมีการฟ้องร้องดำเนินคดีเพื่อเรียกคืนเงินมัดจำดังกล่าว

ทั้งนี้รายการจ่ายเงินมัดจำให้กับบริษัทฟายน 22 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 25 ล้านบาท เป็นการดำเนินการโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และในส่วนของ คุณวิมลจิต อรินทมะพงษ์ อีกจำนวน 25 ล้านบาท เป็นการดำเนินการโดย ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ กับ กรรมการผู้จัดการ ในขณะนั้น ซึ่งมีได้มีการกำหนดอำนาจดำเนินการไว้ อย่างไรก็ดีตาม เนื่องจากเป็นกรณีเร่งด่วนเพื่อที่จะไม่ให้เสียโอกาสทางธุรกิจ บริษัทจึงมีความจำเป็นต้องชำระเงินมัดจำดังกล่าวก่อน โดยหลังจากดำเนินการบริษัทได้นำเสนอเรื่องดังกล่าวเพื่อขออนุมัติการซื้อโครงการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทแล้ว เมื่อ 17 พฤศจิกายน 2557 และ 14 สิงหาคม 2558 ตามลำดับโดยบริษัทไม่มีรายการอื่นที่ได้ชำระเงินมัดจำล่วงหน้าอีก นอกจากนี้หากจะมีรายการในลักษณะดังกล่าวในอนาคต บริษัทจะดำเนินการกำหนดอำนาจอนุมัติอย่างชัดเจน และจะปฏิบัติตามอำนาจดำเนินการของบริษัท

ต่อมาคณะกรรมการบริหาร ได้ประชุมและพิจารณาเรื่องการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน 3 ชั้น โครงการ อรินทสิริทาวน์ ตามบันทึกข้อตกลงรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแทนการชำระเงินมัดจำคืน ฉบับลงวันที่ 13 ตุลาคม 2559 (ตามเอกสารแนบ) โดยมีวัตถุประสงค์ในการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแทนการชำระหนี้คืนในส่วนที่เหลือจำนวนเงิน 22,000,000 ล้านบาท (ยี่สิบสองล้านบาทถ้วน) ตามมติรับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 16/2559 ประชุมเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2559 รายการทรัพย์สินและกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้

1. ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

โฉนดที่ดินเลขที่ 206858 เลขที่ 1068 หน้าสำรวจ 17687 ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
สิ่งปลูกสร้างตึกแถว 3 ชั้น เลขที่ 98/10 หมู่ที่ 5 ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

2. ในวันที่ 31 ธันวาคม 2559 รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

โฉนดที่ดินเลขที่ 206859 เลขที่ 1069 หน้าสำรวจ 17688 ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
สิ่งปลูกสร้างตึกแถว 3 ชั้น เลขที่ 98/11 หมู่ที่ 5 ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

3. ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

โฉนดที่ดินเลขที่ 206860 เลขที่ 1070 หน้าสำรวจ 17689 ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
สิ่งปลูกสร้างตึกแถว 3 ชั้น เลขที่ 98/12 หมู่ที่ 5 ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

4. ในวันที่ 10 เมษายน 2560 รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

โฉนดที่ดินเลขที่ 206861 เลขที่ 1071 หน้าสำรวจ 17690 ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
สิ่งปลูกสร้างตึกแถว 3 ชั้น เลขที่ 98/13 หมู่ที่ 5 ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

5. ในวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
โฉนดที่ดินเลขที่ 206862 เลขที่ 1072 หน้าสำรวจ 17691 ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
สิ่งปลูกสร้างตึกแถว 3 ชั้น เลขที่ 98/14 หมู่ที่ 5 ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

6. ในวันที่ 15 กรกฎาคม 2560 รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
โฉนดที่ดินเลขที่ 206863 เลขที่ 1073 หน้าสำรวจ 17692 ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
สิ่งปลูกสร้างตึกแถว 3 ชั้น เลขที่ 98/15 หมู่ที่ 5 ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

โดยมีวัตถุประสงค์ในการรับโอนกรรมสิทธิ์เพื่อเป็นการรับชำระหนี้ค้ำในส่วนของที่เหลือ เนื่องจากคุณวิมลจิต อรินทะพงษ์
ไม่สามารถหาเงินสดมาชำระคืนได้

3. เงินตรงจ่าย คุณนรพัทธ์ ตียพันธ์

ณ 30 มิถุนายน 2559 มีรายการเงินตรงจ่ายคุณนรพัทธ์ ตียพันธ์ จำนวน 2.29 ล้านบาท
มีที่มาที่ไปของรายการ และความคืบหน้าในการรับชำระหนี้ค้ำ ดังนี้

1. เป็นรายการขอยอดมาจากปีก่อนของบริษัทย่อยของบริษัทฯ คือบริษัท สัจจา บางแสน คอนโดมิเนียม จำกัด
เป็นรายการก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าซื้อกิจการ จำนวน 2.22 ล้านบาท ปัจจุบันกำลังดำเนินการเคลียร์ค้ำบริษัทฯ
คาดว่าจะเคลียร์เสร็จสิ้นภายใน ปี 2559
2. สำรองจ่ายอื่นๆ จำนวน 0.07 ล้านบาท การอนุมัติการทำรายการเงินตรงจ่าย เป็นไปตามกฎระเบียบปฏิบัติ
ของบริษัทฯ ปัจจุบันกำลังดำเนินการเคลียร์ค้ำบริษัทฯ คาดว่าจะเคลียร์เสร็จสิ้นภายใน ปี 2559

4. ลูกหนี้อื่น บจก.สยามแกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำนวน 16.81 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่ได้รับการ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทรัพย์สินระหว่างกันจากผู้จะขาย โครงการสยามธารามัน
ตรา ดังนั้นการกระทำเกี่ยวกับการปลอดจำนองและการไถ่ถอนโฉนดที่ดินจากสถาบันการเงินที่สนับสนุน โครงการ
สยามธารามันตรา เพื่อนำโฉนดมาโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ผู้ขายได้ทำ
ไว้กับลูกค้าของโครงการ จึงต้องกระทำการ โดยผ่านทางผู้ขายคือบริษัท สยาม แกรนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ก่อน โดยทาง
ผู้ขายจะเป็นผู้รับชำระหนี้จากลูกค้าก่อน แล้วผู้ขายจะโอนส่วนต่างที่เหลือหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการ
โอนกรรมสิทธิ์ที่กรมที่ดินคืนให้กับบริษัทฯ ภายหลัง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 มียอดค้างที่ยังไม่โอนมายังบริษัทอยู่เป็นจำนวนเงิน 14.40 ล้านบาท เนื่องจากเป็น
รายการรับชำระหนี้ช่วงสิ้นเดือนสิงหาคม 2558 ต่อมาเมื่อวันที่ 2 กันยายน 2558 ผู้ขายออกหนังสือแจ้งยกเลิกสัญญามายัง
บริษัทฯ ดังนั้นจึงยังมียอดค้างที่ยังโอนมาไม่ครบดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รวมยอดค้างนี้อยู่ในค่าเสียหายที่ฟ้อง
เรียกจากผู้ขายแล้ว อยู่ในระหว่างการฟ้องร้องดำเนินคดีอยู่ ซึ่งภายหลังได้ ณ 31 มีนาคม 2559 ตรวจสอบพบว่ามีการ
ขายบ้านเพิ่มจึงทำให้มียอดลูกหนี้ เพิ่มขึ้นจำนวน 2.41 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้ คงเหลือ เป็น 16.81 ล้านบาท

5. ขอชี้แจง ความคืบหน้าการเรียกชำระหนี้ ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้เงินประกันผลงาน และโครงการหยุดชะงัก ที่ตั้ง
ค่าเพื่อไว้หลัก ๆ 2 โครงการ ซึ่งได้เปรียบเทียบข้อมูลการตั้งค่าเพื่อเมื่อเทียบกับมูลค่าการตั้งค่าเพื่อรวมทุก
โครงการ ดังนี้

ประเภท	รวม	แอร์พอร์ตลิง	เอลอฟท์ ไฮเทิล	รวม 2 โครงการ	%
ค่าเพื่อลูกหนี้การค้า	119	110	-	110	92%
ค่าเพื่อลูกหนี้เงินประกัน ผลงาน	84	36	18.1	54.1	64%
ค่าเพื่อโครงการ หยุดชะงัก	121	43	16.4	59.4	49%

ความคืบหน้าคดี ความ บริษัท แอร์พอร์ต ลิ่ง สแควร์ จำกัด เป็นเจ้าของโครงการแอร์พอร์ต ลิ่ง สแควร์ และ อาคาร D ซึ่งเมื่อ 29 มิ.ย.59 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระ 155 ล้านบาท จากทุนทรัพย์ที่ฟ้อง 262 ล้านบาท โจทก์และจำเลยต่างยื่นขออุทธรณ์ โดยบริษัทขอให้จำเลยชำระเพิ่มอีก 107 ล้านบาทและให้จำเลยร่วมรับผิดชอบด้วย ประกอบด้วย คงเหลือ Q2.59

- ค่าเพื่อลูกหนี้การค้า	110	ล้านบาท
- ค่าเพื่อลูกหนี้เงินประกันผลงาน	36	ล้านบาท
- ค่าเพื่อโครงการหยุดชะงัก	43	ล้านบาท
รวม	189	ล้านบาท

ซึ่งปัจจุบันอยู่ในกระบวนการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

ความคืบหน้าคดี บริษัท คามิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ เอลอฟท์ ไฮเทิล บริษัทฯ ได้รับเงินคืนประเภทลูกหนี้การค้า ใน Q4.58 จำนวน 2.3 ล้านบาท และ Q1.59 ได้รับเงินประเภทลูกหนี้เงินประกันผลงานจำนวน 2 ล้านบาท คดีเป็นที่ยุติเสร็จสิ้น ซึ่ง ณ 30 มิถุนายน 2559 ได้ทำการ ตัดจำหน่ายค่าเพื่อลูกหนี้เงินประกันผลงาน จำนวน 18.1 ล้านบาท

ประกอบด้วย คงเหลือ

	Q3.58	Q4.58	Q1.59	Q2.59	
- ค่าเพื่อลูกหนี้การค้า	2.3	-	-	-	ล้านบาท
- ค่าเพื่อลูกหนี้เงินประกันผลงาน	20.1	20.1	18.1	-	ล้านบาท
- ค่าเพื่อโครงการหยุดชะงัก	16.4	16.4	16.4	16.4	ล้านบาท
รวม	38.8	36.5	34.5	16.4	ล้านบาท

โครงการ เอลอฟท์ ไฮเทิล สัญญาว่าจ้างงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม ซึ่งเกิดข้อพิพาทจึงได้ยื่นต่อสถาบันอนุญาโตตุลาการ สำนักกระงับคดี สำนักงานศาลยุติธรรม โดยบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นค่าเสียหายหรือทุนทรัพย์ที่เรียกร้องจำนวน 45,410,582.63 บาท จาก บริษัท คามิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยบริษัท คามิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ยื่นขอคัดค้านและขอเรียกร้องแย้งในเรื่องค่าปรับงานล่าช้า ค่าควบคุมงาน ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขงาน และค่าเสียหายอื่นๆ เป็นจำนวน 65,404,125.50 บาท โดยหักด้วยเงินค่างานค้ำชำระและเงินประกันผลงานที่ยึดหน่วงไว้ 23,469,217.16 บาท คงเหลือเงินที่บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ต้องชำระแก่ บริษัท คามิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้คัดค้าน จำนวน 41,934,908.34 บาท จึงได้มีการแต่งตั้งอนุญาโตตุลาการฝ่ายผู้เรียกร้องและฝ่ายผู้คัดค้าน รวมทั้งประธานอนุญาโตตุลาการแล้ว ต่อมาเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2558 ได้มีการเจรจาไกล่เกลี่ยเพื่อระงับข้อพิพาท จึงได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน โดยฝ่ายผู้คัดค้านตกลงชำระเงินจำนวน 4,750,000.- บาทแก่ผู้เรียกร้อง โดยผู้คัดค้านได้ส่งจ่ายเช็คธนาคาร

กรุงเทพ จำกัด สาขาสำนักงานใหญ่สีลม รวม 5 ฉบับ งวดแรกชำระวันที่ 30 ตุลาคม 2558 งวดสุดท้ายชำระวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559 และทั้งสองฝ่ายต่างไม่คิดใจเรียกร้องจำนวนเงินใดๆตามสัญญาอีกต่อไป

ทั้งนี้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เห็นว่าการที่บริษัทฯ ได้รับเงินจาก บริษัท คามิน ดีเวลลอปเมนท์ จำนวน 4,750,000 บาท เป็นผลดีต่อบริษัทฯ และทำให้ประเด็นข้อพิพาทที่เกิดขึ้นรวมทั้งหนี้สินคงค้างระหว่างกันทั้งสองฝ่ายเป็นอันสิ้นสุดไป

6. การลงทุนและการให้กู้ยืมเงินแก่ บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด

บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น 100% และมีกรรมการและผู้บริหารเป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันกับของบริษัทฯ โดย ณ สิ้นงวดไตรมาส 3/2559 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด จำนวน 78.22 ล้านบาท เพื่อใช้ในการก่อสร้างในโครงการสยาม ไอยรา ซึ่งเป็นโครงการก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์เพื่อจำหน่าย โดยการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อยดังกล่าวนับว่าเป็นการทำธุรกรรมตามปกติของกลุ่มธุรกิจ ซึ่งปัจจุบันการดำเนินงานของบริษัท สยามบางกอก ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด เป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้น และบริษัทมั่นใจว่ากิจการดังกล่าวจะสามารถสร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทได้ดีในอนาคต

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายรัฐชัย ภิษยภูมิ)

กรรมการ