

วันที่ 12 ตุลาคม พ.ศ. 2564

เรื่อง การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทร่วมค้า และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (แก้ไข)
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 สารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด
- เอกสารแนบ 2 สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เวิลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท ฯ”) ในการประชุมครั้งที่ 6/2564 วันที่ 12 ตุลาคม พ.ศ. 2564 เวลา 10.00 น. ได้มีมติที่ประชุมที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. อนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของหุ้นสามัญบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด (“CLN”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าที่ประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ จะจำหน่ายไปในสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน ในมูลค่า 109.22 ล้านบาท ให้แก่นายอรรถสิทธิ์ เอื้ออารักษ์ ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ประชุมได้มีมติรับทราบการยกเลิกการทำสัญญาขายเงินลงทุน เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับใน CLN ระหว่างบริษัทฯ และนายจรัสศักดิ์ จิยะจันทร์ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ) เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งฝ่ายจัดการได้มีการขอยกเลิกสัญญาดังกล่าวกับผู้บริหาร เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2564 เนื่องจากการทำรายการดังกล่าวยังไม่ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ในขณะที่รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เมื่อคำนวณขนาดรายการพบว่าเป็นรายการขนาดใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 5.7 ของ NTA ซึ่งบริษัทฯ ต้องดำเนินการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นก่อนเข้าทำรายการ อย่างไรก็ตามที่ผ่านมาฝ่ายจัดการได้ดำเนินการเข้าทำสัญญาก่อนได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น เนื่องจากได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาว่าหากที่ประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติก็จะยกเลิกสัญญาดังกล่าว ซึ่งจะไม่ส่งผลเสียหายต่อบริษัทฯ และผู้บริหาร อีกทั้งยังมีความเสี่ยงที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต ฝ่ายจัดการจึงได้มีการเจรจากับนายอรรถสิทธิ์ เอื้ออารักษ์ ซึ่งประสงค์จะเข้าซื้อเงินลงทุนใน CLN ตั้งแต่ปี 2561 และได้เคยมีการเข้าทำสัญญาแล้วเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561 โดยกำหนดมูลค่าซื้อขายเงินลงทุนจำนวน 7.5 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการโอนหุ้นสามัญให้แก่ผู้ซื้อเมื่อได้รับการชำระราคาซื้อขายเงินลงทุนครบถ้วนแล้วและต้องได้รับการชำระหนี้ตามตัวสัญญาใช้เงินของ CLN ลงวันที่ 1 มกราคม 2560 มูลค่า 87.78 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ครบถ้วน ต่อมานายอรรถสิทธิ์ เอื้ออารักษ์ได้มีการชำระเงินแล้วจำนวน 7.5 ล้านบาท เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2561 อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการเข้าทำสัญญากับนายอรรถสิทธิ์ เอื้ออารักษ์ ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ได้มีการทบทวนพิจารณาถึงข้อดีข้อเสียของการทำรายการ ว่าบริษัทฯ ควรจำหน่ายเงินลงทุนออกไป หรือควรร่วมลงทุนพัฒนาโครงการต่อ และได้แจ้งไปทางผู้ซื้อเพื่อขอชะลอการดำเนินการตามสัญญาของทั้งสองฝ่าย และเตรียมจะคืนเงินดังกล่าวให้กับผู้ซื้อ ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นระหว่างเดือน ตุลาคมถึงธันวาคม ของปี 2561 ในช่วงปี 2562-2563 ผู้ซื้อยังขอไม่รับชำระเงินคืน เนื่องจากยังมีความประสงค์จะเข้าซื้อเงินลงทุน ต่อมาในไตรมาส 2 ปี 2564 ฝ่ายจัดการได้

พิจารณาแล้วว่าควรจำหน่ายเงินลงทุนของ CLN ด้วยเหตุผลสำคัญ 2 ประการ คือ แผนการพัฒนาโครงการของ CLN ในปัจจุบันไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การลงทุนในตอนต้น กล่าวคือ บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนเนื่องจากเห็นว่า CLN จะพัฒนาทาวนิโฮมเพื่อขาย อย่างไรก็ตามในภายหลังได้มีการเปลี่ยนแผนธุรกิจเป็นการพัฒนาพื้นที่เพื่อเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า อีกทั้ง บริษัทฯ ยังมีข้อจำกัดในการติดตามความคืบหน้าการดำเนินงานของ CLN และการมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน เนื่องจากไม่มีตัวแทนของบริษัทฯ เข้าเป็นกรรมการของ CLN นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2564 ที่ผ่าน มา ซึ่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ได้หมดวาระลง และไม่ได้รับเลือกให้เป็นกรรมการอีกต่อไป ฝ่ายจัดการจึง พิจารณาแล้วว่าอาจทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ อีกทั้งเมื่อปี 2563 บริษัทฯ ได้ยื่นขอให้ศาลปิดชำระบัญชี เนื่องจากไม่สามารถหาข้อตกลงเกี่ยวกับการประกอบกิจการกับผู้ถือหุ้นอีกฝ่ายได้

การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ มีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 4.91 ของเกณฑ์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเมื่อพิจารณาในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา มีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 42.95 ของเกณฑ์ กำไรสุทธิการดำเนินงาน รายละเอียดตามสารสนเทศแนบ

บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการ กำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการ ของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547

นอกจากนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ไม่จัดเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนใน รายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศที่เกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด

2.อนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เวิลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ที่ ได้เริ่มดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างในเดือนเมษายน ปี 2564 ลูกค้านี้คือ มหาวิทยาลัยเนชั่น โดยมีนายจิรศักดิ์ จิยะจันทร์ ซึ่งมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นร่วมกัน มูลค่าโครงการ จำนวน 58.50 ล้านบาท ทั้งนี้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 บริษัทฯ และคู่สัญญาได้มาเจรจาเพื่อปรับลดงาน จากความไม่สะดวกในการเข้าทำรายการของทั้ง 2 ฝ่าย จึงตกลงยุติสัญญางานก่อสร้างในส่วนที่เหลือ ภายหลังการ เจรจาทั้ง 2 ฝ่ายจึงร่วมกันทำบันทึกข้อตกลง เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2564 เพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา โดยระบุงานที่ ส่งมอบงานตามส่วนที่ปรับลดงานแล้ว ได้มีการปรับลดมูลค่าสัญญา คงเหลือจำนวน 16.66 ล้านบาท และการ เปลี่ยนแปลงสัญญาดังกล่าวไม่ได้ทำให้ทั้ง 2 ฝ่ายเสียผลประโยชน์แต่อย่างใด ซึ่งต่างฝ่ายต่างยินยอมไม่เรียกร้อง ค่าเสียหายใดๆ ในการเปลี่ยนแปลงสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ที่ต้องรับผิดชอบต่องานอื่นๆ เนื่องจาก คู่สัญญาจะดำเนินการจัดหาผู้รับเหมารายใหม่เพื่อมารับงานต่อจากที่บริษัทฯ ทำไว้

โดยเป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องประเภทการให้บริการ และไม่มี Arm's Length ที่สามารถเทียบเคียง ราคาและเงื่อนไขได้ เมื่อดำเนินขนาดรายการพบว่าเป็นรายการขนาดกลาง คิดเป็นร้อยละ 0.87 ของ NTA บริษัทฯ

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น จัดเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับ
ตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546
บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศแนบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(รองศาสตราจารย์ ดร.จรัสศักดิ์ จิยะจันทร์)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

เอกสารแนบ 1 สารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด

1.วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะเข้าทำสัญญาภายในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2564 หากมีการดำเนินการเรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ จะแจ้งความคืบหน้าให้ทราบต่อไป

2.คู่สัญญาที่ทำรายการ

ผู้ขาย : บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้ซื้อ : นายอรรถสิทธิ์ เอื้ออารักษ์

ความสัมพันธ์ : ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ และมีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

3.ลักษณะของการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการชำระรายการ

ชื่อบริษัท : บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด

ลักษณะธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บริเวณถนนสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันยังไม่มีมีการก่อสร้างอาคาร

ทุนชำระแล้ว : 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาทถ้วน) จำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

คณะกรรมการ :	1.นายเกรียงไกร	ศิริระวีชการ
	2.นายวัทธิกร	วิทย์อำนวยคุณ
	3.นายสรรัล	เจษฎาอารักษ์กุล
	4.นางร่มฤดี	ศิริระวีชการ
	5.นางสาวธนิสสา	พลเยี่ยม
	6.นางสาวพร้อมบุญย์	สุขทรัพย์
	7.นายปวัน	เลิศพยัค

ทั้งนี้ กรรมการทั้ง 7 ไม่มีกรรมการท่านใดเป็นตัวแทนจากบริษัทฯ ซึ่งเดิมที CLN มีกรรมการ 2 คน ได้แก่ นายเกรียงไกร ศิริระวีชการ และนายจิรศักดิ์ จิยะจันทน์ ซึ่งเป็นกรรมการตัวแทนจากบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เมื่อเดือนเมษายน 2564 ที่ผ่านมามีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ได้หมดวาระลง และไม่ได้รับเลือกให้เป็นกรรมการอีกต่อไป บริษัทฯ จึงได้พิจารณาจำหน่ายเงินลงทุนของ CLN ออกจากบริษัทฯ เพื่อป้องกันความเสียหายจากข้อจำกัดในการติดตามความคืบหน้าการดำเนินงานของ CLN และการมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน

ที่ตั้งของบริษัท : 35 ซอยสาทร 9 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120

โครงสร้างการถือหุ้น :

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนเข้าทำรายการ (หุ้น)	หลังการเข้าทำรายการ (หุ้น)
1.บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	74,993	74,993
2.บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	74,400	-
3.นายจิรศักดิ์ จิยะจันทร์	100	100
4.นางแสงศรี จิยะจันทร์	100	100
5.นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว	100	100
6.นางสาวพันธ์ทิพย์ คติภักดีธรรม	100	100
7.นายประภากร สมิติ	100	100
8.นายเอกพร รักความสุข	100	100
9.นางร่มฤดี ศิระวณิชการ	1	1
10.นายวัทธิกร วิทยอำนวยคุณ	1	1
11.นายสร้อย เจษฎาอารักษ์กุล	1	1
12.นายวิสฤต รัตนคงเนตร	1	1
13.นางสาวธนิสสา พลเยี่ยม	1	1
14.นางสาวพร้อมบุญย์ สุขทรัพย์	1	1
15.นายปวัน เลิศพยัคฆ์	1	1
16.นายอรรถสิทธิ์ เอื้ออารักษ์	-	74,400
รวม	150,000	150,000

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ CLN 3 ปี

(หน่วย : ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
รายได้อื่นๆ	-	0.01	0.01
(บวก)หักค่าใช้จ่าย	0.06	(16.25)*	21.74
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(0.06)	16.26	(21.73)
สินทรัพย์รวม	200.66	195.26	179.00
หนี้สินรวม	196.87	191.40	186.14
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3.79	3.86	(7.14)

หมายเหตุ : *ค่าใช้จ่ายบวกกลับในปี 2562 ได้แก่ค่าเผื่อการด้อยค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน (16.28) ล้านบาท เมื่อหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอีก จำนวน 0.03 ล้านบาท จึงคงเหลือค่าใช้จ่ายสุทธิ (16.25) ล้านบาท

ราคาที่ยำหน่าย : 109.22 ล้านบาท

เกณฑ์การกำหนดราคา : ราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายโดยกำหนดมาจากมูลค่าตามบัญชีและบวกเพิ่มดอกเบี้ยรับในอนาคตที่จะไม่ทำให้บริษัทเสียผลประโยชน์ โดยมีรายการเงินให้กู้ยืมจำนวน 87.78 ล้านบาท

ดอกเบีย้ค้างรับจำนวน 11.85 ล้านบาท และเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 7.5 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 107.13 ล้านบาท เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ได้รวมดอกเบีย้ในอนาคตเข้าไปอีกจำนวน 2.09 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงิน 109.22 ล้านบาท ซึ่งการกำหนดราคาดังกล่าวคณะกรรมการได้พิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการสอบทานราคาขายของพื้นที่บริเวณเดียวกัน จากคู่เทียบในการประเมินราคาทรัพย์สินของ CLN เมื่อปี 2563 รวมถึงได้มีการสอบทานราคาเช่าของสำนักงานในบริเวณเดียวกัน จากการสอบทานทั้ง 2 รายการ พบว่ามูลค่าของคู่เทียบไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจากการประเมินล่าสุดในปี 2563 จึงพิจารณาแล้วว่าไม่มีความจำเป็นในการทำการประเมินทรัพย์สิน CLN ในครั้งนี้

วิธีการชำระราคา : ผู้ขายได้พิจารณาความสามารถในการชำระเงินของผู้ซื้อแล้ว เห็นว่าผู้ซื้อมีความสามารถเพียงพอในการชำระราคา โดยผู้ซื้อมืออาชีพเป็นนักลงทุน และเป็นผู้บริหารของสถาบันการเงินเอกชน โดยผู้ซื้อได้เคยมีการชำระราคามาให้แก่ผู้ขายแล้วจำนวน 7.5 ล้านบาท เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2561 จึงคงเหลือมูลค่าที่ต้องชำระอีกจำนวน 101.72 ล้านบาท และจะชำระร้อยละ 20 ของมูลค่าคงเหลือคิดเป็นจำนวนเงิน 20.34 ล้านบาท ในวันเข้าทำสัญญาซึ่งต้องดำเนินการภายในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2564 และชำระส่วนที่เหลือทั้งหมดจำนวน 81.38 ล้านบาท ภายในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2565 ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญ โดยไม่มีการแบ่งงวดการชำระของส่วนที่เหลือ

ทั้งนี้ สาเหตุที่มีการกำหนดกรอบระยะเวลาการชำระเงินส่วนที่เหลือออกไปอีก 1 ปี เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาด Covid-19 ทำให้การจดทะเบียนต่างๆ ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยปัจจุบันต้องไปรับบัตรคิวตั้งแต่ช่วงเวลาเช้าวัดรุ่ง ก่อนสำนักงานเปิดทำการ ซึ่งหากไม่ได้คิวก็ต้องเลื่อนเป็นคราวต่อไป จึงทำให้ไม่มีความแน่นอนในการนัดกำหนดวันนัดหมาย อีกทั้งยังมีการพบปะคนแปลกหน้า การสัมผัสเอกสารต่างๆ ทำให้ทางผู้ซื้อยังไม่สะดวกในการดำเนินการด้านการจดทะเบียน จนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลายหรือผู้ซื้อสะดวกที่จะดำเนินการดังกล่าว จึงได้มีการกำหนดกรอบระยะเวลาการดำเนินการไว้ภายใน 1 ปี

แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ : บริษัทฯ มีแผนนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหุ้นสามัญของ CLN เพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้กับบริษัทฯ และจะนำเงินที่ได้ไปลงทุนเพื่อขยายกิจการของบริษัทฯ ต่อไป

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำรายการในครั้งนี้ : คาดว่าจะทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอที่จะนำมาพัฒนาโครงการใหม่ เพื่อให้เป็นไปตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงฐานะการเงินโดยรวมของบริษัทฯ จะดีขึ้นและมีสภาพคล่องสูงขึ้น

4.มูลค่ารวมของรายการและขนาดของรายการ

(หน่วย : ล้านบาท)

	บริษัทฯ (30 มิ.ย.64)	CLN (31 ธ.ค. 63)
สินทรัพย์รวม	2,223.97	200.66
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-
หนี้สินรวม	108.46	196.87
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)	198.88	-
NTA	1,916.63	3.79
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	65.42	(0.06)
มูลค่าตามบัญชี (Book Value)	ไม่ต้องใช้ข้อมูล	3.80

4.1 เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{NTAของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป} \times 100}{\text{NTA ของบริษัทจดทะเบียน}} \\ &= \frac{3.79 \times 50\% \times 100}{1,916.63} \\ &= 0.10 \% \end{aligned}$$

4.2 เกณฑ์กำไรสุทธิการดำเนินงาน (ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก CLN มีผลการดำเนินงานขาดทุน)

4.3 เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{มูลค่ารายการที่ได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}} \\ &= \frac{109.22 \times 100}{2,223.97} \\ &= 4.91 \% \end{aligned}$$

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547

5.เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

5.1 แบ่งการรับชำระเงินตามสัญญาอีก 2 งวด ชำระร้อยละ 20 คิดเป็นจำนวนเงิน 20.34 ล้านบาท ในวันเข้าทำสัญญาซึ่งต้องดำเนินการภายในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2564 และชำระส่วนที่เหลือทั้งหมดอีกจำนวน 81.38 ล้านบาท ภายในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2565 ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญ โดยไม่มีการแบ่งงวดการชำระของส่วนที่เหลือ

5.2 การโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญและโอนสิทธิเรียกร้องในเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยตามสัญญาจะเกิดขึ้นภายในกำหนดหนึ่งเดือน นับแต่วันที่บริษัทได้รับเงินตอบแทนงวดสุดท้ายครบถ้วน

5.3 หากผู้ซื้อชำระเงินยังไม่แล้วเสร็จหรือยังมิได้ชำระเงินตามเงื่อนไขการชำระเงินตามสัญญา บริษัทมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้กับผู้ซื้อ โดยจะชำระเงินคืนให้กับผู้ซื้อเฉพาะเงินที่ได้รับมาเท่านั้น ภายในกำหนดระยะเวลา 60 วันนับแต่การบอกเลิกสัญญาฉบับนี้เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ สาเหตุที่ไม่มีการคิดค่าปรับผู้ซื้อ เนื่องจาก บริษัทฯ พิจารณาแล้วว่าที่ผ่านมาผู้ซื้อมีความตั้งใจที่จะเข้าทำรายการกับบริษัทฯ และยังได้มีการรอการตัดสินใจของบริษัทฯ

มาหลายปี โดยที่มีความเข้าใจถึงการตัดสินใจของบริษัทฯ เป็นอย่างดี จึงเห็นควรเสนอข้อตกลงทางการค้าดังกล่าวให้กับผู้ซื้อ

6.ภาวะผูกพันภายหลังการเข้าทำรายการ

6.1 ผู้ซื้อรับทราบคดีความที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายอื่นของ CLN ที่บริษัทฯ ฟ้องร้องขอชำระบัญชี โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างรอนัดสืบพยานโจทก์-จำเลย ทั้งนี้ ผู้ซื้ออยู่ระหว่างการปรึกษาและวางแผนเกี่ยวกับเรื่องคดีความดังกล่าวกับที่ปรึกษากฎหมายของผู้ซื้อ และจะแจ้งแผนงานที่เกี่ยวข้องมายังบริษัทฯ ในลำดับต่อไป

6.2 ผู้ขายยินดีดำเนินการตามคำขอของผู้ซื้อที่เกี่ยวข้องกับคดีความ ได้แก่ การนำส่งข้อมูลและเอกสารต่างๆ รวมถึงการประสานงานที่เกี่ยวข้องกับคดีความ เมื่อผู้ขายได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

ทั้งนี้ ผู้ซื้อได้ทราบถึงการที่บริษัทฯ ฟ้องขอชำระบัญชี CLN แล้ว และผู้ซื้อได้พิจารณาแล้วว่าสามารถรับผลที่จะเกิดขึ้นได้ ไม่ว่าจะเป็นกรณีศาลยกฟ้องโจทก์ ซึ่ง CLN ก็ยังคงดำเนินกิจการต่อไปตามปกติ หรือในกรณีที่ศาลมีการพิจารณาจนจบ ซึ่งมีโอกาสที่ผู้ซื้อจะต่อรองเข้าซื้อทรัพย์สินของ CLN เพิ่มจากผู้ถือหุ้นอีกฝั่ง ซึ่งทนายความของบริษัทฯ ได้มีการแจ้งให้ทั้งบริษัทฯ และผู้ซื้อทราบว่าในทางปฏิบัติของคดีความประเภทเดียวกันนี้ ศาลจะมีคำสั่งตัดสินคดีให้ตามที่ทั้งสองฝ่ายมีการตกลงกันได้ กรณีที่ทั้งสองฝ่ายเลือกจะทำข้อตกลงกัน ผู้ซื้อจึงพร้อมที่จะดำเนินการต่อไปในการเข้าซื้อเงินลงทุนของ CLN จากบริษัทฯ

7.ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการมีความเห็นว่าการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจาก ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าแผนธุรกิจของ CLN ในปัจจุบันนั้นไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในปี 2558 กล่าวคือบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนเนื่องจากเห็นว่า CLN จะพัฒนาทาวนิโฮมเพื่อขาย อย่างไรก็ตามเมื่อปี 2561 ได้มีการเปลี่ยนแปลงธุรกิจเป็นการพัฒนาพื้นที่เพื่อเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า อีกทั้ง บริษัทฯ ยังมีข้อจำกัดในการติดตามความคืบหน้าการดำเนินงานของ CLN และการมีส่วนร่วมในการดำเนินงาน เนื่องจากไม่มีตัวแทนของบริษัทฯ เข้าเป็นกรรมการของ CLN นับตั้งแต่เดือน เมษายน 2564 ที่ผ่านมา ซึ่งกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ได้หมดวาระลง และไม่ได้รับเลือกให้เป็นกรรมการอีกต่อไป ฝ่ายจัดการจึงพิจารณาแล้วว่าอาจทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ

นอกจากนี้ การทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินทุนหมุนเวียนเพื่อใช้ในการบริหารกิจการเพิ่ม และเมื่อพิจารณาความสามารถในการชำระราคาของผู้ซื้อ เห็นว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากผู้ซื้อได้มีการชำระเงินมาแล้วบางส่วน นอกจากนี้ผู้ซื้อมีอาชีพเป็นผู้บริหารระดับสูงของสถาบันการเงินเอกชน และเป็นนักลงทุน อีกทั้งเงื่อนไขในการเข้าทำรายการยังระบุให้ผู้ซื้อต้องมีการชำระเงินให้ครบถ้วนก่อน บริษัทฯ จึงจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญและสิทธิเรียกร้องในเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยตามสัญญาระหว่างบริษัทฯ และ CLN ให้แก่ผู้ซื้อ นอกจากนี้ผู้ซื้อยังรับทราบในคดีความที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของ CLN แล้ว บริษัทฯ จึงมีเหตุผลสมควรในการเข้าทำรายการดังกล่าว

8.ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการบริษัท

เอกสารแนบ 2 สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เวิลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัท เวิลด์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (WDC) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 และดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ได้ทำสัญญารับเหมาก่อสร้างกับมหาวิทยาลัยเนชั่น ภายใต้การดำเนินการของ **บริษัท เนชั่น ยู จำกัด** เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 และมีการทำบันทึกข้อตกลงปรับลดปริมาณงานเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2564 ปัจจุบันได้มีการส่งมอบงานครบตามที่ตกลงกันแล้ว และมีการยุติสัญญากันเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

2. คู่สัญญาที่ทำรายการ

ผู้ว่าจ้าง : มหาวิทยาลัยเนชั่น โดย **บริษัท เนชั่น ยู จำกัด** (ผู้รับใบอนุญาต) โดยมีผู้ถือหุ้นชั้นสุดท้ายเป็นนาย จิรศักดิ์ จิยะจันทร์ คิดเป็นสัดส่วนที่ถือหุ้นใน**บริษัท เนชั่น ยู จำกัด** ร้อยละ 19

ความสัมพันธ์ : บุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ นายจิรศักดิ์ จิยะจันทร์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ และ**ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร**ของบริษัทฯ และมีสัดส่วนการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายของกลุ่ม **บริษัท เนชั่น ยู จำกัด** คิดเป็นสัดส่วนที่ถือหุ้นใน**บริษัท เนชั่น ยู จำกัด** ร้อยละ 19

3. คำอธิบายเกี่ยวกับลักษณะของบริการ

WDC ได้ทำสัญญารับเหมาก่อสร้างกับมหาวิทยาลัยเนชั่น เพื่อปรับปรุงงานฐานรากของอาคารปฏิบัติการ 3 ชั้น เนื่องจากทางมหาวิทยาลัยเนชั่นได้มองหาผู้รับเหมาที่เข้าใจลักษณะโครงสร้าง ภูมิศาสตร์ ภูมิทัศน์ และภาพรวมของมหาวิทยาลัยเนชั่น ซึ่งตั้งอยู่ที่จังหวัดลำปาง จึงได้มีการพูดคุยเจรจากับทางผู้บริหารของบริษัทฯ และเห็นว่าทีมผู้บริหารมีความเข้าใจในความต้องการของมหาวิทยาลัยเนชั่น จึงมีการตกลงเข้าทำสัญญากันเพื่อดำเนินงาน

เป็นรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง**ประเภทให้บริการ** และไม่มี Arm's Length ที่สามารถเทียบเคียงราคาและเงื่อนไขได้

โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- 1.อายุสัญญา 1 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2564 สิ้นสุดในเดือนมีนาคม 2565
- 2.มูลค่าสัญญา ณ วันเริ่มต้นทำสัญญา จำนวน 58.50 ล้านบาท ทั้งนี้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 บริษัทและคู่สัญญาได้มาเจรจาเพื่อปรับลดงาน และขอยุติสัญญางานก่อสร้างในส่วนที่เหลือ ภายหลังจากเจรจาทั้ง 2 ฝ่ายจึงร่วมกันทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา **ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2564** โดยระบุงานที่ส่งมอบงานตามส่วนที่ปรับลดงานแล้ว ได้มีการปรับลดมูลค่าสัญญา คงเหลือจำนวน 16.66 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงสัญญาดังกล่าวไม่ได้ทำให้ทั้ง 2 ฝ่ายเสียผลประโยชน์แต่อย่างใด ซึ่งต่างฝ่ายต่างยินยอมไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ในการเปลี่ยนแปลงสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทไม่มีหน้าที่ที่ต้องรับผิดชอบต่องานอื่นๆ เนื่องจากคู่สัญญาจะดำเนินการจัดหาผู้รับเหมารายใหม่เพื่อมารับงานต่อจากที่บริษัททำได้
- 3.พื้นที่ก่อสร้างตั้งอยู่ในจังหวัดลำปาง
- 4.งานปรับปรุงอาคารปฏิบัติการ 3 ชั้น ภายหลังจากมีการปรับลดสัญญาเหลือเฉพาะส่วนงานฐานราก
- 5.ต่างฝ่ายต่างยินยอมไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ในการเปลี่ยนแปลงสัญญาดังกล่าว
- 6.WDC ได้รับค่าตอบแทนตามส่วนงานที่ส่งมอบแล้ว รวมจำนวน 16.66 ล้านบาท

7.ตามสัญญาได้มีการระบุเงื่อนไขการยกเลิกสัญญาไว้โดยเมื่อผู้ว่าจ้างบอกเลิกสัญญาแล้ว บรรดางานที่ผู้รับจ้างได้ทำขึ้น และสิ่งของต่างๆ ได้แก่ วัสดุ อุปกรณ์ และเครื่องมือต่างๆ ที่ใช้ในการก่อสร้าง ที่นำมาไว้ ณ สถานที่ทำงานจ้างนั้น โดยเฉพาะเพื่องานจ้างดังกล่าว ผู้รับจ้างยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ว่าจ้างโดยผู้รับจ้างจะเรียกร้องค่าตอบแทนและค่าเสียหายใดๆ ไม่ได้เลย และผู้รับจ้างยอมให้ผู้ว่าจ้างมีสิทธิระงับการจ่ายค่าจ้างที่ค้างชำระสำหรับงานที่ทำไปแล้ว เพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้

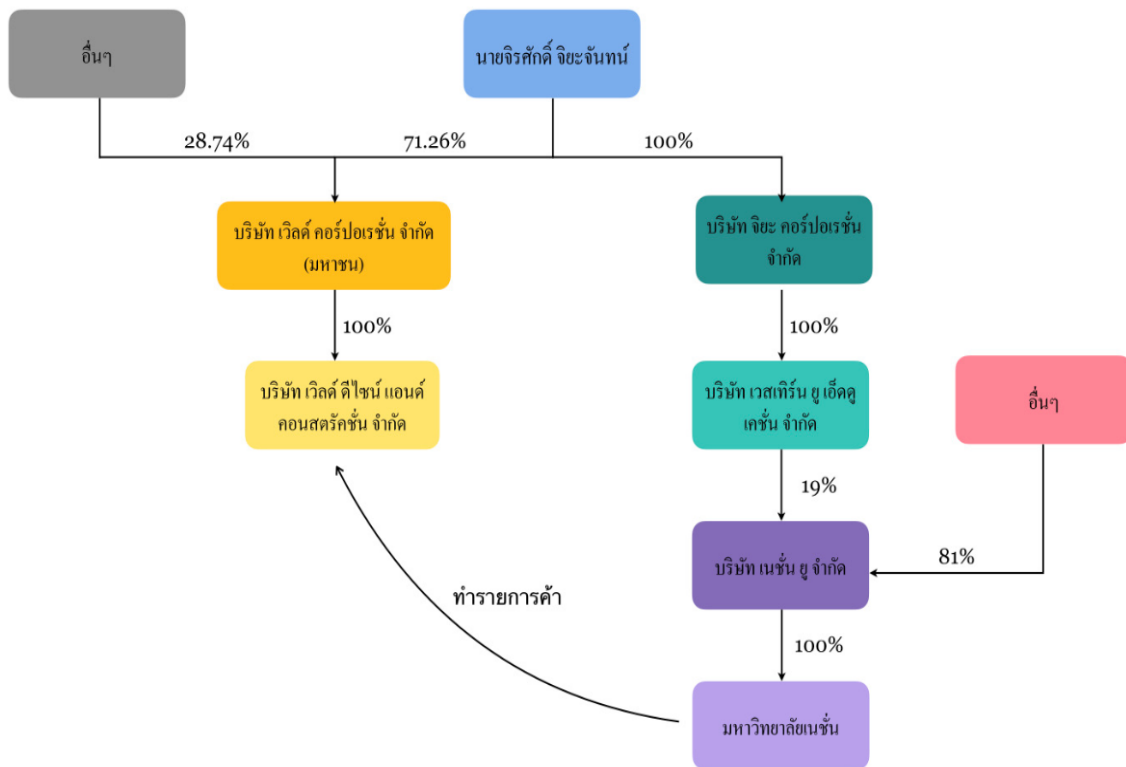
อย่างไรก็ตาม ในการส่งมอบงานและยุติสัญญาครั้งนี้ ทั้งสองฝ่ายไม่เข้าช่วยดำเนินการตามเงื่อนไขสัญญาดังกล่าว เนื่องจากมีการส่งมอบงานตามที่ได้ทำเสร็จเรียบร้อยแล้ว และไม่มีการเรียกร้องค่าตอบแทนและค่าเสียหายใดๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ได้กำหนดในสัญญา

4.มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

มูลค่าสัญญาจำนวน 16.66 ล้านบาท โดยมีการกำหนดราคาให้บริการจากการคำนวณราคากลางงานก่อสร้างตาม BOQ (Bill of Quantities) บวกกำไรส่วนเพิ่ม การชำระเงินเป็นไปตามปริมาณงานตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

5.ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความเกี่ยวข้อง

นายจรัสศักดิ์ จิยะจันทร์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ WDC และยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท จิยะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เวสเทิร์น ยู เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เนชั่น ยู จำกัด ซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งมหาวิทยาลัย เนชั่น โดยมีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้



6.ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องนั้น

นายจิรศักดิ์ จิยะจันทน์ ถือหุ้นร้อยละ 71.26 ในบริษัทฯ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และเป็น Ultimate Shareholder ถือหุ้นร้อยละ 19 ของบริษัท เนชั่น ยู จำกัด จึงมีส่วนได้เสียในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

7.ระบุชื่อกรรมการที่มีส่วนได้เสียและ/หรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นายจิรศักดิ์ จิยะจันทน์ เป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียในการทำรายการ ซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุมในวาระนี้ และไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมวาระนี้

8.ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า รายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม ในการสร้างรายได้และผลงานจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ของกลุ่มบริษัทฯ โดยไม่เห็นถึงความเสี่ยง เช่น การที่คู่สัญญาดังกล่าวจะไม่ชำระเงินให้ เนื่องจากมหาวิทยาลัยเนชั่นยังคงมีการดำเนินงานตามปกติ มีรายได้ต่างๆ จึงมีฐานะทางการเงินที่สามารถชำระค่าบริการได้ หรือการดำเนินงานที่บริษัทฯ อาจทำผิดพลาด ที่ไม่น่าจะเกิดขึ้น เนื่องจากลักษณะของงานไม่ได้ยากจนเกินไป ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการแต่อย่างใด โดยในอนาคตบริษัทฯ จะพิจารณาการทำตามเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ อย่างรัดกุมมากยิ่งขึ้น เพื่อไม่ให้เกิดการปฏิบัติงานที่ไม่ตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้

9.ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงกรณีกรรมการดังกล่าวงดออกเสียง

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการบริษัท