

ที่ ทบ. 23/2565

19 สิงหาคม 2565

- เรื่อง
1. ขायที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างให้กับบริษัท คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
 2. ให้บริษัท คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เข้าที่ดินบางส่วนพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพ

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยคณะกรรมการบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ในการประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2565 ได้พิจารณาและมีมติเห็นชอบให้ดำเนินการในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. เห็นควรให้บริษัทฯ ขायที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้กับบริษัท คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ : ภายในเดือนสิงหาคม 2565

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ขาย : บมจ. ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล

ผู้ซื้อ : บจ. คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการขายและเช่า

ลักษณะความสัมพันธ์ : บมจ. ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล และ บจ. คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์

มี บมจ. สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน

โดยถือหุ้น บมจ. ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล = 24.81% และถือหุ้น

บจ. คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ = 10.00%

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

- ประเภทรายการ : ขायสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับ

สินทรัพย์หรือบริการ ขนาดรายการมากกว่า 1 ล้านบาท แต่น้อยกว่า

20 ล้านบาท หรือมากกว่า 0.03% แต่น้อยกว่า 3% ของ NTA

แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

ทั้งนี้ 3% ของ NTA ของบริษัท ณ 30 มิถุนายน 2565

ประมาณ 833 ล้านบาท ดังนั้นขนาดรายการข้างต้น ต้องขออนุมัติจาก

คณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่ง

ประเทศไทย โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- ขนาดรายการ : เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน
เมื่อนับขนาดรายการโดยพิจารณาจากเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน
มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.67 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท
(คำนวณจากงบการเงินรวมไตรมาส 2 สิ้นสุด ณ 30 มิถุนายน 2565)
ซึ่งเมื่อนับรวมรายการ 6 เดือนย้อนหลังแล้ว มีขนาดรายการไม่เกินร้อยละ
15 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ดังนั้นขนาดรายการไม่ต้องเปิดเผยข้อมูล
ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มี
นัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท
จดทะเบียน

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่าย :

ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ดังรายละเอียด

โฉนดที่ดิน เลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ตั้งอยู่ที่
				ไร่	งาน	ตรว.	
61085	5136 III 6412-3	300	12595	-	1	55.3	ต.บางโพธิ์พวง อ.ยานนาวา จ.กรุงเทพมหานคร
61076		150	8515	-	2	79	
61077		149	8514	-	2	69	
61091		151	8516	-	1	25.2	
61086		153	597	-	2	58	
61080		148	8513	-	1	28.9	
60426		181	893	1	-	99	
รวม				4	1	14.4	

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน :

ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง รวม 7 โฉนด เนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 14.4 ตารางวา (1,714.4 ตารางวา)

ราคาขายตารางวาละ 325,000.- บาท รวมเป็นเงิน 557,180,000.- บาท

โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการจดทะเบียนโอนขายกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ และผู้ซื้อออก
คนละครึ่ง ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย บริษัทฯ เป็นผู้ออกแต่เพียงผู้เดียว

- เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน :

เป็นราคาที่เจรจาตกลงกัน ซึ่งเทียบเคียงตามราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ 2 รายที่ได้รับ
ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสมาคม
นักประเมินราคาอิสระไทย

- ราคาประเมิน : 1. บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี่ จำกัด ราคาประเมินตารางวาละ
(จากผู้ประเมินอิสระ) 300,000.- บาท เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2565
2. บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด ราคาประเมินตารางวาละ
350,000.- บาท เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2565
- ราคาขาย : ตารางวาละ 325,000.- บาท รวมเป็นเงิน 557,180,000.- บาท
ซึ่งสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของที่ดิน

6. วัตถุประสงค์ในการทำรายการ :

1. บริษัทฯ ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ
2. การขายที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาก่อสร้างเป็นคอนโดมิเนียม ซึ่งจะทำให้ที่ดินบริเวณดังกล่าวมีความเจริญมากขึ้น
3. เพื่อลดภาระการดูแลทรัพย์สินดังกล่าว อีกทั้งได้ประโยชน์ในด้านทำกำไรให้กับบริษัท

7. แผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สิน :

เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้สำหรับขยายธุรกิจในอนาคต รวมทั้งการลงทุนในธุรกิจอื่น

8. กรรมการที่มีส่วนได้เสียหรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่เข้าประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงคือ : นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ :

เห็นควรอนุมัติให้ขายที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างตามรายละเอียดข้างต้น เพื่อลดภาระการดูแลทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ และได้ประโยชน์ในด้านทำกำไรให้กับบริษัท อีกทั้งเพื่อเป็นการพัฒนาที่ดินบริเวณดังกล่าวให้มีความเจริญมากขึ้น และราคาที่ยายเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและสอดคล้องกับราคาตลาดที่มีการซื้อขายในบริเวณใกล้เคียง

2. เห็นควรให้บริษัท คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เช่าที่ดินบางส่วนพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพเพื่อใช้เป็นสำนักงานขายโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ : ภายในเดือนกันยายน 2565
2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ให้เช่า : บมจ. ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล

ผู้เช่า : บจ. คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการขายและเช่า

ลักษณะความสัมพันธ์ : บมจ. ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล และ บจ. คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ มี บมจ. สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน โดยถือหุ้น บมจ. ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล = 24.81% และถือหุ้น บจ. คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ = 10.00%

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

- ประเภทรายการ : เป็นรายการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี
- เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ขนาดรายการมากกว่า 1 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 20 ล้านบาท หรือมากกว่า 0.03% แต่น้อยกว่า 3% ของ NTA แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

ทั้งนี้ 3 % ของ NTA ของบริษัท ณ 30 มิถุนายน 2565
ประมาณ 833 ล้านบาท ดังนั้นขนาดรายการข้างต้น ต้องขออนุมัติจาก
คณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่ง
ประเทศไทย โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- ขนาดรายการ : ไม่เข้าหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน

4. รายละเอียดของรายการ :

บริษัทฯ ให้บริษัท กิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เข้าที่ดินบางส่วนพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพ
ลักษณะเป็นตึกเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงานขายโครงการคอนโดมิเนียม ดังรายละเอียด

	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ตั้งอยู่ที่	อาคารสิ่งปลูกสร้าง เลขที่
				ไร่	งาน	ตรว.		
1	2860	5	339	-	1	87.5	ต.บางโคล่ (บางโพธิ์พวง) อ.เมือง จ.นครเขื่อนขันธ์	727 / 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางโพธิ์พวง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
2	52010	207	10467	-	1	43.25	ต. บางโพธิ์พวง อ.ยานนาวา จ.กรุงเทพมหานคร	
3	60232	23	2526	-	-	11.5	ต. บางโพธิ์พวง อ.ยานนาวา จ.กรุงเทพมหานคร	
4	5974	503	837	-	-	15.75	ต.ช่องนนทรี (บางโพธิ์พวง) อ.ยานนาวา (เมือง) จ.พระนคร	
รวม				-	3	58		

5. มูลค่ารวมของรายการ :


ที่ดินบางส่วนพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพ

- ระยะเวลาเช่า : 2 ปี นับตั้งแต่วันทำสัญญาเช่าเป็นต้นไป
- อัตราค่าเช่า : 360,000.- บาท / เดือน รวมค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 2 ปี เป็นเงิน 8,640,000.- บาท
- เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ : พิจารณาตามราคาตลาด ทำเลที่ตั้ง ลักษณะอาคาร
สภาพแวดล้อม ขนาดพื้นที่ และการใช้ประโยชน์ของ
สินทรัพย์

6. วัตถุประสงค์ในการทำรายการ :
เพื่อบริหารทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้งานให้เกิดประโยชน์ อีกทั้งได้ประโยชน์จากรายได้ค่าเช่ารับ
7. กรรมการที่มีส่วนได้เสียหรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่เข้าประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียง
คือ : นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา
8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ :
เห็นควรอนุมัติให้เช่าที่ดินบางส่วนพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพตามรายละเอียดข้างต้น การทำ
รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลในเรื่องราคา เงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้อง และก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา)

กรรมการผู้อำนวยการและประธานกรรมการบริหาร