



ที่ กปร. 018/2562

22 พฤศจิกายน 2562

หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 50 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562
 2. สารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
 3. ข้อมูลเกี่ยวกับการกรรมการอิสระที่บริษัทฯ เสนอชื่อให้เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น
 4. ข้อบังคับของบริษัทฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
 5. เอกสารและหลักฐานที่ผู้เข้าร่วมประชุมต้องนำมาแสดงก่อนเข้าร่วมประชุม และระเบียบปฏิบัติในการประชุม
 6. ขั้นตอนการส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น
 7. ขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น
 8. แผนที่สถานที่จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น
 9. แบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข.
 10. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน
 11. แบบฟอร์มลงคะแนน (ต้องนำมาในวันประชุม)

ด้วยคณะกรรมการ บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ จันทร์ที่ 16 ธันวาคม 2562 เวลา 10.00 นาฬิกา ณ ห้องเจ้าพระยา โรงแรมมณเฑียร ริเวอร์ไซด์ เลขที่ 372 ถนนพระราม 3 แขวงบางโคล่ เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร 10120 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุม โดยมีรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 50 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562

ข้อเท็จจริงและเหตุผล : การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 50 ได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562 โดยได้มีการจัดทำรายงานการประชุมภายใน 14 วันนับแต่วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ซึ่งได้ส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งได้เผยแพร่ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.wacoal.co.th) แล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 1

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท : เห็นว่ารายงานการประชุมดังกล่าวมีการบันทึกไว้อย่างถูกต้อง สมควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณารับรอง

การลงมติ : ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินจาก บริษัท สหพัฒนานินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด

ข้อเท็จจริงและเหตุผล : ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 50 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562 ได้อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการขายที่ดิน 4 โฉนด ให้กับ บริษัท สหพัฒนานินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) ในราคาตารางวาละ 375,000 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 924,900,000 บาท ที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ ตำบลบางโพธิ์พอพง อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 6 ไร่ 66.40 ตารางวา (2,466.40 ตารางวา) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (1) โฉนดเลขที่ 17090 เลขที่ดิน 54 หน้าสำรวจ 3735 เนื้อที่ 2-0-0 ไร่ (800 ตร.ว.)
- (2) โฉนดเลขที่ 53138 เลขที่ดิน 121 หน้าสำรวจ 10848 เนื้อที่ 2-1-27 ไร่ (927 ตร.ว.)
- (3) โฉนดเลขที่ 11357 เลขที่ดิน 53 หน้าสำรวจ 2716 เนื้อที่ 0-1-0 ไร่ (100 ตร.ว.)
- (4) โฉนดเลขที่ 59109 (13358) เลขที่ดิน 55 หน้าสำรวจ 3135 เนื้อที่ 1-2-39.40 ไร่ (639.40 ตร.ว.)

ต่อมาทาง SPI ได้แจ้งขอเปลี่ยนผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวจาก SPI เป็น บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด (SCT) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เนื่องจากเดิม SPI มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการสำนักงานเกรดเอ แต่ปรากฏว่ามีหลายบริษัทให้ความสนใจเข้าร่วมลงทุนในการพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าว จึงร่วมกับ SPI ลงทุนจัดตั้ง SCT เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาโครงการในที่ดินข้างต้น จากนั้น SCT ได้แจ้งขอซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวกับบริษัทฯ (ทั้งนี้ในสัญญาจะซื้อขายที่ดินระหว่างบริษัทฯ กับ SPI ไม่มีข้อห้ามในการเปลี่ยนผู้ซื้อที่ดิน)

การเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินจาก SPI เป็น SCT มีราคาซื้อขายตารางวาละ 375,000 บาท ซึ่งเป็นราคาประเมินเฉลี่ยใหม่จากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย หรือคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 924,900,000 บาท ทั้งนี้ราคาซื้อขายดังกล่าวไม่เปลี่ยนแปลงจากราคาที่เสนอขายให้กับ SPI โดย SCT จะแบ่งชำระเงินเป็นงวดๆ รวม 3 งวด ให้แก่บริษัทฯ ภายใต้เงื่อนไขการชำระเงินที่ดีกว่า SPI ดังนี้

- งวดที่ 1** ชำระเงินจำนวน 100,000,000 บาท (จากเดิม SPI ชำระเงินงวดแรก 92,490,000 บาท*) โดยจะชำระเงินภายในวันที่ 18 ธันวาคม 2562
- งวดที่ 2** ชำระเงินค่าที่ดิน 2 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 11357 และโฉนดที่ดินเลขที่ 59109 เป็นเงินทั้งสิ้น 277,275,000 บาท ภายในเดือนธันวาคม 2562 (จากเดิม SPI ชำระเงินตามมูลค่าที่ดินจำนวน 1 หรือ 2 แปลง ที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือนธันวาคม 2562)
- งวดที่ 3** ชำระเงินค่าที่ดิน 2 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 17090 และโฉนดที่ดินเลขที่ 53138 เป็นเงินทั้งสิ้น 547,625,000 บาท ภายในเดือนเมษายน 2563 (จากเดิม SPI ชำระเงินตามมูลค่าที่ดินที่เหลือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภายในเดือนเมษายน 2563)

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงชำระคนละครึ่ง ส่วนสำหรับค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทุกชนิดเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น ผู้ขายตกลงเป็นผู้ชำระทั้งหมด (เงื่อนไขเหมือนเดิม)

หมายเหตุ : * บริษัทฯ จะคืนเงินค่าที่ดินงวดที่ 1 จำนวน 92,490,000 บาท ให้กับ SPI ภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2562

การเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ กับ SPI จะยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และบริษัทฯ กับ SCT จะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยมีผลผูกพันต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินข้างต้น นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 เนื่องจากมีมูลค่ารวม 924,900,000 บาท เมื่อนำมาคำนวณขนาดของรายการแล้วมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับ 12.77% ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยคำนวณจากงบการเงินรวม ไตรมาสที่ 2 ของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งเมื่อนับรวมขนาดรายการในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาจะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 13.09% ของมูลค่าสินทรัพย์รวม รายการดังกล่าวจึงมีขนาดของรายการต่ำกว่า 15% ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ดังนั้นการทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทฯ ไม่ต้องแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่ต้องเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการดังกล่าว

แต่อย่างไรก็ตามการทำรายการเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ดังนั้นเมื่อคำนวณขนาดของรายการดังกล่าว โดยพิจารณามูลค่าสูงสุดระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าสินทรัพย์ตามราคาตลาด ซึ่งมูลค่าสูงสุด ได้แก่ มูลค่าสินทรัพย์ตามราคาตลาดเฉลี่ยตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเท่ากับ 924,900,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท หรือมากกว่าหรือเท่ากับ 3% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ 3% ของ NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ประมาณ 168.49 ล้านบาท ดังนั้นขนาดของรายการข้างต้น บริษัทฯ จึงต้องทำการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งบริษัทฯ ต้องจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2 และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 10

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท : คณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสีย เห็นสมควรให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงผู้ซื้อที่ดินจากบริษัท สหพัฒนอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท สห แคปปิตอล ทาวเวอร์ จำกัด โดยมีราคาขายที่ดินเป็นราคาประเมินเฉลี่ยใหม่จากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นราคาที่

เปลี่ยนแปลงจากราคาที่เสนอขายให้กับ SPI โดย SCT จะแบ่งชำระเงินเป็นงวดๆ รวม 3 งวด ให้แก่บริษัทฯ ภายใต้เงื่อนไขการชำระเงินที่ดีกว่า SPI ตามรายละเอียดข้างต้น ทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์สูงสุดจากการทำรายการในครั้งนี้ อีกทั้งยังมีความเหมาะสมในด้านราคาและเงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ : ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมตาม วัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวข้างต้น โดยท่านผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ณ สถานที่ประชุม ล่วงหน้า 2 ชั่วโมง ก่อนการประชุม ตั้งแต่เวลา 8.00 นาฬิกา เป็นต้นไป ทั้งนี้เพื่อให้ท่านได้รับประโยชน์สูงสุดจากการประชุม รวมทั้งเป็นการรักษาสีทธิประโยชน์ของท่านอย่างเต็มที่ หากท่านมีคำถามที่ต้องการให้บริษัทฯ ชี้แจงในประเด็นของระเบียบวาระที่นำเสนอครั้งนี้ สามารถจัดส่งคำถามไปล่วงหน้าได้ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน และระบุที่อยู่ของท่านเพื่อที่บริษัทฯ จะติดต่อกลับได้ ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 6

อนึ่งเพื่อความสะดวกหากท่านผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและประสงค์จะมอบให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้ หรือสามารถ Download ได้จากเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.wacoal.co.th) ซึ่งมีให้เลือก 3 แบบ ในกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นจะใช้หนังสือมอบฉันทะได้ทั้งแบบ ก. หรือ แบบ ข. หรือ แบบ ค. แบบหนึ่งแบบใดก็ได้ สำหรับผู้ถือหุ้นประเภทอื่นจะใช้หนังสือมอบฉันทะได้เฉพาะแบบ ก. หรือแบบ ข. แบบหนึ่งแบบใดเท่านั้น และหากท่านประสงค์จะมอบฉันทะให้กับกรรมการอิสระที่บริษัทฯ เสนอชื่อให้เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นสามารถดูข้อมูลได้ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 3

ทั้งนี้เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการตรวจสอบหลักฐานเป็นการล่วงหน้า บริษัทฯ ขอความร่วมมือโปรดส่งหนังสือมอบฉันทะมาถึงบริษัทฯ ภายในวันศุกร์ที่ 13 ธันวาคม 2562 โดยส่งไปที่

นางสาวชมา สังขวิจิตรศรี

เลขานุการบริษัท

บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน)

132 ซอยเจริญราษฎร์ 7 แขวงบางโคล่ เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร 10120

บริษัทฯ จะดำเนินการลงทะเบียนด้วยระบบ Barcode ดังนั้นเพื่อความสะดวกในการลงทะเบียน ท่านผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุมโปรดนำแบบฟอร์มลงทะเบียน (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 11) ไปในวันประชุม

โดยคำสั่งคณะกรรมการบริษัท



(นายบุญดี อำนวยสกุล)

ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ