

ที่ บ/55 - 718

วันที่ 21 ธันวาคม 2555

เรื่อง การขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ M-II

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งให้ทราบว่า บริษัทได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2555 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ : วันที่ 20 ธันวาคม 2555
2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)
บมจ. ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม (TFD)
บจ.โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิสเชส (TISCOM) บริษัทย่อย

- ขนาดของกองทุนรวม : 970 ล้านบาท (เก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)
TFD : 615 ล้านบาท (หกร้อยสิบห้าล้านบาท)
TISCOM : 355 ล้านบาท (สามร้อยห้าสิบล้านบาท)

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

- ประเภทของรายการ :
TFD : ขายที่ดินและอาคารโรงงาน
TISCOM : ขายสิทธิการเช่าและอาคารโรงงาน

- ขนาดรายการ : ร้อยละ 28.79 ของสินทรัพย์รวมทั้งสองบริษัท

ดังนั้น บริษัทฯ ต้องดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 โดยการจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี 1 รวมทั้งต้องส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์

- เกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาขนาดของรายการ : ราคาซื้อขายต่อสินทรัพย์รวมตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555
970,000,000.- / 3,369,086,365.-บาท)

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่าย :

TFD ที่ดินพร้อมโรงงานรวม 14 หลัง พื้นที่อาคารรวม 20,010 ตารางเมตร บนที่ดิน 34.14 ไร่

- นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี : ขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน 12 หลัง พื้นที่อาคาร 17,850 ตารางเมตร บนที่ดินขนาด 28.57 ไร่
- เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร : ขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน 2 หลัง พื้นที่ อาคาร 2,160 ตารางเมตร บนที่ดินขนาด 5.57 ไร่

TISCOM สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้า

- นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง : สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน 18 หลัง พื้นที่อาคาร 19,350 ตารางเมตร บนที่ดินขนาด 26.34 ไร่

- ข้อมูลทางการเงินของบริษัท

งบการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	2555*	2554	2553	2552
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,216.55	1,105.70	1,187.25	1,623.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,272.33	1,327.76	1,327.76	1,357.39
รวมทรัพย์สิน	3,488.88	2,433.46	2,515.01	2,980.43
หนี้สินหมุนเวียน	1,634.29	547.04	817.39	975.47
หนี้สินไม่หมุนเวียน	750.30	883.61	841.33	1,018.43
รวมหนี้สิน	2,384.59	1,430.65	1,658.72	1,993.90
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	757.46	701.36	701.36	637.60
กำไรสะสม	114.52	104.71	(39.65)	118.83
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,104.30	1,002.81	856.29	986.54
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,488.88	2,433.46	2,515.01	2,980.44
รายได้รวม	602.59	1,143.68	1,100.55	979.76
ค่าใช้จ่ายรวม	566.15	997.16	971.04	953.94
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	76.44	146.52	129.51	25.82
กำไร(ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	0.10	0.21	0.20	0.07

หมายเหตุ : * งบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2555

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน 970.-ล้านบาท
- | | | |
|--------|---|------------------------------------|
| TFD | : | 615 ล้านบาท (หกร้อยสิบห้าล้านบาท) |
| TISCOM | : | 355 ล้านบาท (สามร้อยห้าสิบล้านบาท) |
6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่าย 405,533,285.-บาท
- | | | |
|--------|---|------------------|
| TFD | : | 293,562,230.-บาท |
| TISCOM | : | 111,971,055.-บาท |
- (มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)
7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน :
- ราคาซื้อขาย
8. ผู้ประเมินราคาอิสระ :
- เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินและราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2555
- บริษัท บรอด เรียวเอสเตท จำกัด
ราคาประเมิน 925 ล้านบาท (เกณฑ์รายได้)
9. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ :
- เป็นการระดมเงินทุนทางหนึ่งเพื่อให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มขึ้นและลดภาระดอกเบี้ยจ่าย
- ชำระหนี้เงินกู้เพื่อลดภาระดอกเบี้ย
 - ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)
 - มีผลกำไรจากการขายทรัพย์สิน
 - ได้รับค่าตอบแทนจากการรับจ้างบริหารทรัพย์สิน หลังการขายเป็นรายได้เสริม

10. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่าย : 1. ชำระหนี้เงินกู้
2. ลงทุนในกองทุนรวม
3. ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และลงทุนในธุรกิจใหม่
11. การขออนุมัติทำรายการ : ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2555 เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2555
12. ความเห็นของกรรมการบริษัท : เห็นว่าการที่บริษัทขายทรัพย์สินให้กับกองทุนรวม (M-II) เป็นแนวทางหนึ่งที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และเพิ่มผลตอบแทนต่อทรัพย์สิน (Return on Assets) เนื่องจากการขายทรัพย์สินให้กับกองทุนรวมดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มขึ้น โดยเงินที่ได้รับส่วนหนึ่งจะนำไปซื้อหน่วยลงทุน อีกส่วนหนึ่งนำไปชำระหนี้เงินกู้เพื่อลดภาระดอกเบี้ย และที่เหลือจะนำไปลงทุนในโครงการต่างๆ ตามแผนการดำเนินงานของบริษัท
13. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย
ไม่มี

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ขอรับรองว่า คณะกรรมการได้พิจารณาไตร่ตรองโดยรอบคอบถี่ถ้วนแล้ว และเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ได้ทำขึ้นด้วยความสมเหตุสมผล โดยอยู่บนพื้นฐานของผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และบริษัทฯ ขอรับรองว่าข้อความในสารสนเทศฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นอย่างระมัดระวังและเป็นจริงทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายกำพล ดิยะรัตน์)
กรรมการผู้จัดการ