



# เอกสารประกอบ

การประชุมใหญ่วิสามัญ ครั้งที่ 3/2567

สหกรณ์เครดิตยูเนียนคลองจั่น จำกัด

วันอาทิตย์ที่ 21 กรกฎาคม 2567

ณ ห้องประชุม ชั้น 1 สำนักงานคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ

เอกสารฉบับนี้ใช้เป็นเอกสาร  
ประกอบการประชุมใหญ่วิสามัญ เท่านั้น

ที่ สคจ 256/2567

วันที่ 10 กรกฎาคม 2567

เรื่อง ขอเชิญประชุมใหญ่วิสามัญ ครั้งที่ 3/2567

เรียน สมาชิกสหกรณ์เครดิตยูเนียนคลองจั่น จำกัด ทุกท่าน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบวาระการประชุมใหญ่วิสามัญ ครั้งที่ 3/2567

ด้วยสหกรณ์เครดิตยูเนียนคลองจั่น จำกัด ได้กำหนดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญ ครั้งที่ 3/2567 ตามข้อบังคับสหกรณ์ พ.ศ.2565 ข้อ 44 และมติที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการ ชุดที่ 39 ในการประชุมครั้งที่ 5/2567 เมื่อวันอังคารที่ 9 กรกฎาคม 2567 ให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญ ครั้งที่ 3/2567 ในวันอาทิตย์ที่ 21 กรกฎาคม 2567 เวลา 09.30 - 12.00 น. ณ ห้องประชุม ชั้น 1 สำนักงานคลองจั่น แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โดยดำเนินการตามขั้นตอน ดังนี้

1. สมาชิกผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุมจะต้องมีสมาชิกภาพโดยสมบูรณ์ตามที่กำหนดในข้อบังคับสหกรณ์ พ.ศ. 2565 ข้อ 31 ทั้งนี้สมาชิกที่จะเข้าร่วมประชุมจะต้องแจ้งความประสงค์ล่วงหน้า เพื่อการตรวจสอบคุณสมบัติและจัดเตรียมสถานที่ ในการเข้าร่วมประชุมใหญ่ฯ ท่านสามารถแจ้งให้สหกรณ์ทราบได้ 4 ช่องทาง ดังนี้

1.1 แจ้งผ่านเคาน์เตอร์สมาชิกสัมพันธ์ ฝ่ายสมาชิกสัมพันธ์และสื่อสารองค์กร สำนักงานคลองจั่น  
1.2 โทรศัพท์แจ้งผ่าน Call Center ที่หมายเลข 02-022-7900 กด 0 หรือกด 4 ฝ่ายสมาชิกสัมพันธ์ และสื่อสารองค์กร

1.3 อีเมลแจ้งผ่านสื่อสารองค์กร ฝ่ายสมาชิกสัมพันธ์และสื่อสารองค์กร ที่ [cukj2022@gmail.com](mailto:cukj2022@gmail.com) โดยระบุชื่อ – นามสกุล, หมายเลขสมาชิกหรือหมายเลขบัตรประชาชน และหมายเลขโทรศัพท์ติดต่อ

1.4 ไลน์ (Line) ห้องสนทนาข่าว สคจ. 1 ถึง 4 และห้องเพื่อนช่วยเพื่อน

2. สมาชิกผู้ผ่านการตรวจสอบสมาชิกภาพ และได้รับการยืนยันสิทธิเข้าประชุมที่สำนักงานสหกรณ์ฯ คลองจั่น ให้สวมใส่หน้ากากอนามัยหรือหน้ากากผ้าตลอดเวลา และรักษาระยะห่างทางสังคมระหว่างการเข้าร่วมประชุม และอยู่ในพื้นที่สำนักงานสหกรณ์ฯ คลองจั่น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

( นายประกิต พิลังกาสา )

ประธานกรรมการดำเนินการ ชุดที่ 39  
สหกรณ์เครดิตยูเนียนคลองจั่น จำกัด

ระเบียบวาระการประชุมใหญ่วิสามัญ ครั้งที่ 3/2567  
สหกรณ์เครดิตยูเนียนคลองจั่น จำกัด  
วันอาทิตย์ที่ 21 กรกฎาคม 2567  
ณ ห้องประชุม ชั้น 1 สำนักงานคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

\*\*\*\*\*

เริ่มลงทะเบียนเวลา 08.00 – 09.30 น.

เริ่มประชุมเวลา 09.30 – 12.00 น.

- ระเบียบวาระที่ 1 ประธานกล่าวเปิดประชุม แจ้งเรื่องให้ที่ประชุมทราบ
- ระเบียบวาระที่ 2 พิจารณานุมัติโครงการเงินกู้เพื่อ Refinance โดยจำนองหลักทรัพย์เป็นประกัน และโครงการอินเทอร์เน็ตชำระหนี้ ระยะที่ 2
- ระเบียบวาระที่ 3 เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

\*\*\*\*\*

# ระเบียบวาระที่ 1

เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ



# ระเบียบวาระที่ 2

พิจารณาอนุมัติโครงการเงินกู้เพื่อRefinance  
โดยจำนองหลักทรัพย์เป็นประกัน และโครงการ  
โอนทรัพย์ชำระหนี้ ระยะที่ 2

## ระเบียบวาระที่ 2 พิจารณออนุมัติโครงการเงินกู้เพื่อ Refinance โดยจำนองหลักทรัพย์เป็นประกัน และโครงการโอนทรัพย์ชำระหนี้ ระยะที่ 2

ตามที่สหกรณ์ฯ ได้รับอนุมัติแผนปรับโครงสร้างการชำระหนี้พื้นฟูกิจการ โดยที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2566 ซึ่งแผนดังกล่าวประกอบด้วยโครงการเงินกู้และโครงการโอนทรัพย์ชำระหนี้แล้วนั้น

เมื่อวันที่ 6 เมษายน 2567 สหกรณ์ฯ ได้ประชุมใหญ่วิสามัญ ครั้งที่ 2/2567 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินโครงการโอนทรัพย์ชำระหนี้ ครั้งที่ 1 โดยใช้ทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง U TOWER ที่ดินขนาด 28 ไร่เศษ และสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ 3 หลัง ขนาดเล็ก 2 หลัง ที่ตั้งบนถนนศรีนครินทร์ เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ มีมูลค่าตามราคาประเมินโดยบริษัทประเมินทรัพย์สินและผู้รับรองราคาประเมินที่ได้รับอนุญาตจาก ก.ล.ต. (บริษัท 1989 Consultants จำกัด) จำนวน 4,099,000,000 บาท (สี่พันเก้าสิบล้านบาทถ้วน) เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 นำมาดำเนินการโครงการโอนทรัพย์ชำระหนี้ ในวงเงินจำนวน 2,050,000,000 บาท (สองพันห้าสิบล้านบาทถ้วน) และโครงการเงินกู้ฯ โดยจำนองหลักทรัพย์เป็นประกันอีกจำนวน 2,050,000,000 บาท (สองพันห้าสิบล้านบาทถ้วน) นั้น

สืบเนื่องจากแผนปรับโครงสร้างการชำระหนี้พื้นฟูกิจการ สหกรณ์ฯ จะต้องดำเนินการตามโครงการชำระหนี้ โดยมีส่วนลด (Hair Cut) สำหรับเจ้าหนี้สมาชิกและเจ้าหนี้รายย่อยอื่นๆ ซึ่งมีวงเงินชำระหนี้ประมาณ 2,000 – 2,500 ล้านบาท สหกรณ์ฯ มีความจำเป็นในการรวบรวมเงินมาดำเนินการเพิ่มขึ้น จึงขออนุมัติดำเนินการดังนี้

1. โครงการเงินกู้ฯ โดยจำนองหลักทรัพย์เป็นประกัน โดยหลักทรัพย์เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ตั้งสำนักงานคลองจั่น มีเนื้อที่จำนวน 2 ไร่ 58 ตารางวา และอาคารสำนักงานสูง 3 ชั้น มีมูลค่าตามราคาประเมินโดยบริษัทประเมินหลักทรัพย์ บริษัท 1989 คอนซัลแทนส์ จำกัด) ได้รับอนุญาตรับรองจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งได้ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 19 กรกฎาคม 2567 จำนวน 110,230,000 บาท (หนึ่งร้อยสิบล้านสองแสนสามหมื่นบาทถ้วน) รายละเอียดปรากฏตามเอกสารหน้า 8

2. โครงการโอนทรัพย์ชำระหนี้แทนเงินสด และโครงการเงินกู้ฯ โดยจำนองหลักทรัพย์เป็นประกัน มีทรัพย์สินอาคารชุดปอปปูล่าคอนโดมิเนียม จำนวน 84 ห้อง ตำบลปากเกร็ด (ตำบลสีกัน) อำเภอปากเกร็ด (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี ซึ่งสหกรณ์ฯ ได้รับมอบมาจากสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ปปง.) ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1323/2566 ลงวันที่ 30 มีนาคม 2565 โดยพิพากษาแก้เป็นว่า ให้คืนอาคารชุดปอปปูล่าคอนโดมิเนียม จำนวน 84 รายการ (ห้อง) พร้อมดอกผลแก่สหกรณ์เครดิตยูเนียนคลองจั่น จำกัด ราคาประเมินเบื้องต้นประมาณ 46,000,000 บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน) ขณะนี้อยู่ระหว่างให้บริษัทประเมินหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตรับรองจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ประเมินราคาใหม่ให้เป็นปัจจุบัน

การดำเนินงานตามโครงการดังกล่าวข้างต้นรวมทั้งโครงการโอนทรัพย์ชำระหนี้แทนเงินสด โดยใช้ทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง U TOWER จำนวน 2,050,000,000 บาท ยังอยู่ภายในกำหนดวงเงินการกู้ยืมหรือการค้ำประกัน ประจำปี 2567 ล้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 3,500,000,000 บาท (สามพันห้าร้อยล้านบาทถ้วน) ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2567 ที่ผ่านมา







**บริษัท 1989 คอนซัลแทนส์ จำกัด**  
**1989 CONSULTANTS CO., LTD.**

เลขที่ 514, 516 ถนนรามอินทรา แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10230

โทร. 0-2510-4501, 0-2510-8382, 0-2943-8304-5 แฟกซ์ 0-2510-4237 www.1989consultants.com

ที่ 1989-1/0383/2567

วันที่ 19 กรกฎาคม 2567

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
 เรียน ประธานกรรมการ สหกรณ์เครดิตยูเนียนคลองจั่น จำกัด  
 สิ่งที่ส่งมาด้วย : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเลขที่ GR209/67

ตามที่ บริษัท 1989 คอนซัลแทนส์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	สหกรณ์เครดิตยูเนียนคลองจั่น จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 1 ซอยเสรีไทย 7 ถนนเสรีไทย แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 46964 จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 2 - 0 - 58.0 ไร่ (858.00 ตารางวา)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	1. อาคารสำนักงาน 3 ชั้น 2 หลัง, 2. อาคารสำนักงานชั้นเดียว 1 หลัง, 3. อาคารปั๊มน้ำ 1 หลัง
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ไม่สามารถตรวจสอบได้
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สหกรณ์เครดิตยูเนียนคลองจั่น จำกัด
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สิน
หลักเกณฑ์การประเมิน	หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach)
วันที่ประเมิน	19 กรกฎาคม 2567
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	110,230,000.- บาท (หนึ่งร้อยสิบล้านสองแสนสามหมื่นบาทถ้วน)
เหตุผลที่มูลค่าครั้งนี้แตกต่างจากมูลค่าเดิม	-
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	-

บริษัท 1989 คอนซัลแทนส์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวดารารัตน์ศิริ) ผู้สำรวจ

(นายไพโรจน์ พิมูลชาติ) ผู้ช่วยผู้จัดการ

(นายทิมกร คำศรีสุข) ผู้ประเมินหลัก






# ระเบียบวาระที่ 3

เรื่องอื่นๆ(ถ้ามี)

