

ทะเบียนเลขที่ 0107546000431

ที่ 296/2563

19 สิงหาคม 2563

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2563 เกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์อาคารสำนักงานให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน, การได้มาซึ่งสิทธิการเช่าสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย

- สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2563 ในวันที่ 19 สิงหาคม 2563 เวลา 15.00 น. ได้มีมติดังนี้

1. รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2563
2. อนุมัติเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 - 2.1 อนุมัติจำหน่ายสินทรัพย์ อาคารสำนักงานให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมูลค่ารวมทั้งสิ้น 260.00 ล้านบาท
 - 2.2 อนุมัติทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันระยะเวลาเช่า 10 ปี มูลค่ารวม 410.88 ล้านบาท

รายการดังกล่าวถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อาคารสำนักงานพร้อมส่วนควบอาคารและได้มาซึ่งสินทรัพย์สิทธิในการเช่าสินทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งเมื่อคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดในประกาศ โดยใช้มูลค่าสูงสุดที่คำนวณได้จากหลักเกณฑ์ใดเกณฑ์หนึ่ง และบริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นใดที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ ทั้งนี้พบว่ามี 1. รายการจำหน่ายไปขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.70 (260.00 ล้านบาท X 100 / 15,304.10 ล้านบาท) ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 และ 2. รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.68(410.88 ล้านบาท X 100 / 15,304.10 ล้านบาท) ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ทั้งรายทั้ง 2 รายการมีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

อย่างไรก็ดีเนื่องจาก บริษัท แอท โฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“AHD”) มีนายวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี (“นายวิศิษฎ์”) และนายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี (“นายวิวัฒน์”) เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งนายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการ

ปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) และบริษัทไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทั้งนี้พบว่าขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 7.85 (260.00/3,312.45) และขนาดรายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 12.40 (410.88/3,312.45) ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) ของบริษัทตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 (NTA เท่ากับ 3,312.45 ล้านบาท) ซึ่งทั้ง 2 รายการมีมูลค่าสูงกว่า 20 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทจึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี และคุณวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี ถือเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ ไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมนี้

3. อนุมัติกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2563 ในวันศุกร์ที่ 25 กันยายน 2563 เวลา 11.00 – 12.00 น. ห้องประชุมสุนทรียา ชั้น 3 อาคารบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โดยมีระเบียบ วาระการประชุมดังต่อไปนี้

- | | |
|-----------|--|
| วาระที่ 1 | พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 |
| วาระที่ 2 | พิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์อาคารสำนักงานให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนเงิน 260 ล้านบาท |
| วาระที่ 3 | พิจารณาอนุมัติทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาเช่า 10 ปี มูลค่ารวม 411 ล้านบาท |
| วาระที่ 4 | พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี) |

และมีมติกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญ (Record Date) ในวันที่ 3 กันยายน 2563

4. อนุมัติแต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอรี อัลไลแอนซ์ แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด (Advisory Alliance & Partner Company Limited) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอานัติ ปิ่นรัตน์)

เลขานุการบริษัท

สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าสินทรัพย์
กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “A”) ครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติ 1. การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่ อาคารสำนักงานพร้อมสวนควบอาคาร ในมูลค่า 260.00 ล้านบาท ให้แก่ บริษัท แอท โฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“AHD”) 2. เช่าสินทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงาน) กลับจาก AHD โดยมีมูลค่าของค่าเช่ารวม 410.88 ล้านบาท (ต่อไปนี้เรียกว่า “รายการ”)

รายการดังกล่าวถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อาคารสำนักงานพร้อมสวนควบอาคารและได้มาซึ่งสินทรัพย์สิทธิในการเช่าสินทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งเมื่อคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดในประกาศ โดยใช้มูลค่าสูงสุดที่คำนวณได้จากหลักเกณฑ์ใดเกณฑ์หนึ่ง และบริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นใดที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ ทั้งนี้พบว่ามี 1. รายการจำหน่ายไปมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.70 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 2. รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.68 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ทั้ง 2 รายการมีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจการอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

อย่างไรก็ดีเนื่องจาก AHD มีนายวิศิษฎ์ เลาหพูนรังษี (“นายวิศิษฎ์”) และ นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี (“นายวิวัฒน์”) เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งนายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) และบริษัทไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทั้งนี้พบว่ามีขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 7.85 และขนาดรายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 12.40 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) ของบริษัทตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 (NTA เท่ากับ 3,312.45 ล้านบาท) ซึ่งทั้ง 2 รายการมีมูลค่าสูงกว่า 20.00 ล้านบาท และมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทจึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว

ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอร์ อิลไลแอนซ์ แอนด์ พาร์ตเนอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันและที่

ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2563 ได้กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2563 ของบริษัท ในวันที่ 25 กันยายน 2563 เพื่อพิจารณานุมัติการเข้าทำรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการนี้ บริษัทขอเปิดเผยสารสนเทศ การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2563 ประชุมเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการได้มาซึ่งสิทธิการเข้าสินทรัพย์ โดยบริษัทจะทำรายการหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีการกำหนดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2563 ในวันที่ 25 กันยายน 2563

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

2.1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ผู้จะขาย : บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
 ผู้จะซื้อ : บริษัท แอท โฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
 ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน : ผู้ซื้อมีความสัมพันธ์กับบริษัท โดยมีกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ นายวิศิษฎ์ เลहनุรังษี และนายวิวัฒน์ เลहनุรังษี ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2.2. รายการได้มาซึ่งสิทธิในการเข้า

ผู้จะเข้า : บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
 ผู้จะให้เข้า : บริษัท แอท โฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
 ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน : ผู้ให้เข้ามีความสัมพันธ์กับบริษัท โดยมี กรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ นายวิศิษฎ์ เลहनุรังษี และนายวิวัฒน์ เลहनุรังษี ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2.3. ลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ตำแหน่ง	ความสัมพันธ์ / ตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ¹
นายวิศิษฎ์ เลहनุรังษี	ประธานกรรมการ กรรมการ ผู้จัดการ รักษาการผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการอาวุโสสาย บัญชีและการเงิน	กรรมการ และ ผู้ถือหุ้นใหญ่อันดับ 1 ของบริษัท	ร้อยละ 32.74 (320,897,000 หุ้น)

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ตำแหน่ง	ความสัมพันธ์ / ตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ¹
นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ	กรรมการ และ ผู้ถือหุ้นใหญ่อันดับ 3 ของบริษัท	ร้อยละ 13.47 (132,031,096 หุ้น)

หมายเหตุ : 1/ ข้อมูลจากสมุดทะเบียนวันที่ 23 มีนาคม 2563

ผู้ถือหุ้นของ AHD ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2563

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้นใน AHD ร้อยละ
นายวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ	99.40
นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ	-

3. ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

3.1 บริษัทฯ จะทำการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่ อาคารสำนักงานของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทจะทำการจำหน่ายไปซึ่งอาคารสำนักงานให้แก่ AHD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 260.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะได้รับชำระเงินสดที่ซื้อจะขายในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน

ณ. วัน รายการดังกล่าวถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 (รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ)

3.1.1 ขนาดของรายการจำหน่ายไป

การคำนวณขนาดรายการตามประกาศเรื่องรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อาคารสำนักงานซึ่งมีมูลค่าทั้งสิ้น 260.00 ล้านบาท โดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ งวด 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ตามเกณฑ์การคำนวณ 4 รายการ มีรายละเอียดดังนี้

รายการจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่า
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,398.95
สินทรัพย์สุทธิที่มีตัวตนสุทธิ	3,312.45
กำไร (ขาดทุน) สุทธิในรอบ 12 เดือน	(178.46)
สินทรัพย์รวม	15,304.10

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ ดังต่อไปนี้

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเนื่องจากการขายอาคารสำนักงาน	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเนื่องจากการขายอาคารสำนักงาน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	1.70
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าทรัพย์สิน	-

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดขนาดรายการในครั้งนี้ได้แก่ เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนหรือของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อยรวมกัน เท่ากับร้อยละ 1.70 โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2563 โดยบริษัทฯ ไม่มีการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน

อย่างไรก็ตามเนื่องจาก AHD เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทั้งนี้พบว่ามิขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 7.85 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ (“NTA”) บริษัทฯ ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 (NTA เท่ากับ 3,312.45 ล้านบาท) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เรื่อง	หลักเกณฑ์	ขนาดรายการ	การดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน
เกณฑ์รายการเกี่ยวข้องกัน	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) = สินทรัพย์รวม – หนี้สินรวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี – ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)	รายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาดรายการเท่ากับ 260.00 / 3,312.45 = <u>7.85%</u> ซึ่งมากกว่า 3.0% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ถือเป็นรายการขนาดใหญ่	บริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และขออนุมัติผู้ถือหุ้นโดยแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น
	การคำนวณ ¹ = 15,304.10 – 11,905.15 – 11.84 – 74.66 – 0.00 ล้านบาท = 3,312.45 ล้านบาท	การคำนวณ = 3,312.45 ล้านบาท x 3.0% = 99.37 ล้านบาท	
		หมายเหตุ : 20 ล้านบาท หรือ 3.0% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (ใช้ค่าที่สูงกว่า)	

หมายเหตุ : 1/ คำนวณจากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

- ข้อมูลทางการเงิน (จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้ว ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563)

รายละเอียด	(หน่วย : ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	15,304.10
หนี้สินรวม	11,905.15
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ¹	11.84
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	74.66
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)	0.00
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	3,312.45

หมายเหตุ : 1/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เช่น ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี

เป็นต้น โดยยกเว้นไม่นับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ก่อให้เกิดรายได้หลัก เช่น

สัมปทาน ประทานบัตร เป็นต้น

ดังนั้น เมื่อคำนวณขนาดรายการจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันจะมีขนาดรวมเท่ากับร้อยละ 7.85 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้วสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 (NTA เท่ากับ 3,312.45 ล้านบาท) ซึ่งเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าสูงกว่า 20.00 ล้านบาทและมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

3.2 บริษัทฯ จะทำการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าได้แก่ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงาน) ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ภายหลังจากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอาคารสำนักงานให้แก่ ADH แล้ว บริษัทฯ จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสิทธิในการเช่าได้แก่ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงาน) จาก AHD เป็นระยะเวลาเวลา 10 ปี คิดเป็นมูลค่าค่าเช่าจ่ายรวมทั้งสิ้น 410.88 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ จะทำสัญญาโดยมีอัตราค่าเช่าประมาณ 38.71 ล้านบาทต่อปี และมีการปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 5.00 ทุก ๆ 3 ปี ตลอดอายุสัญญาเช่า รายการดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 (รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ)

3.2.1 ขนาดของรายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า

การคำนวณขนาดรายการตามประกาศเรื่องรายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าซึ่งมีมูลค่าค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 410.88 ล้านบาท โดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ งวด 6 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ตามเกณฑ์การคำนวณ 4 รายการ มีรายละเอียดดังนี้

รายการจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่า
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,398.95
สินทรัพย์สุทธิที่มีตัวตนสุทธิ	3,312.45
กำไร (ขาดทุน) สุทธิในรอบ 12 เดือน	(178.46)
สินทรัพย์รวม	15,304.10

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ ดังต่อไปนี้

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเนื่องจากการเข้าอาคารสำนักงาน	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเนื่องจากการเข้าอาคารสำนักงาน	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน / สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	2.68
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้น เพิ่มทุนเพื่อชำระค่าเช่า	-

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดขนาดรายการในครั้งนี้ได้แก่ เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนหรือของ
บริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อยรวมกัน เท่ากับร้อยละ 2.68 โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2563
โดยบริษัทไม่มีการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน

อย่างไรก็ตามเนื่องจาก AHD เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดย
บริษัทไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทั้งนี้พบว่าขนาด
รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 12.40 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ (“NTA”)
บริษัทฯ ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 (NTA เท่ากับ 3,312.45 ล้านบาท) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เรื่อง	หลักเกณฑ์	ขนาดรายการ	การดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน
เกณฑ์รายการเกี่ยวข้องกัน	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) = สินทรัพย์รวม – หนี้สินรวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – สินทรัพย์ภาษี เงินได้รอตัดบัญชี – ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) การคำนวณ ¹ = 15,304.10 – 11,905.15 – 11.84 – 74.66 – 0.00 ล้านบาท = 3,312.45 ล้านบาท	รายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาด รายการเท่ากับ 410.88 / 3,312.45 = 12.40% ซึ่ง มากกว่า 3.0% ของมูลค่า สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ถือเป็นรายการขนาดใหญ่ การคำนวณ = 3,312.45 ล้านบาท x 3.0% = 99.37 ล้านบาท หมายเหตุ : 20 ล้านบาท หรือ 3.0% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มี ตัวตนสุทธิ (ใช้ค่าที่สูงกว่า)	บริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อ ตลาดหลักทรัพย์และขออนุมัติ ผู้ถือหุ้นโดยแต่งตั้งที่ปรึกษา การเงินอิสระเพื่อแสดง ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ : 1/ จำนวนจากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

- ข้อมูลทางการเงิน (จากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้ว ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563)

รายละเอียด	(หน่วย : ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	15,304.10
หนี้สินรวม	11,905.15
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ¹	11.84
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	74.66
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)	0.00
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	3,312.45

หมายเหตุ : 1/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เช่น ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี เป็นต้น โดยยกเว้นไม่นับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ก่อให้เกิดรายได้หลัก เช่น สัมปทาน ประทานบัตร เป็นต้น

ดังนั้น เมื่อคำนวณขนาดรายการจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันจะมีขนาดรวมเท่ากับร้อยละ 12.40 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้วสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 (NTA เท่ากับ 3,312.45 ล้านบาท) ซึ่งเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าสูงกว่า 20.00 ล้านบาทและมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปและได้มา

บริษัท จะทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อาคารสำนักงานให้แก่ AHD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และบริษัทจะทำการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานจาก AHD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

4.1 รายละเอียดสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

4.1.1 รายละเอียดของสินทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน 7 ชั้นพร้อมชั้นดาดฟ้า พร้อมสวนควบอาคาร
ที่ตั้ง	เลขที่ 999 ซอยลาดพร้าว 71 ถนนลาดพร้าว และถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน 7 ชั้นพร้อมชั้นดาดฟ้า พร้อมสวนควบอาคาร
สภาพแวดล้อมทั่วไป	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย สภาพแวดล้อมใกล้เคียงประกอบด้วย 1. สำนักงานเขตลาดพร้าว ระยะห่างประมาณ 1.5 กม. 2. บีที ซีเนียร์เซ็นเตอร์ ระยะห่างประมาณ 1.2 กม. 3. โรงเรียนนวมินทราชินูทิศ บดินทรเดชา ระยะห่างประมาณ 1.00 กม.
ทางเข้าออก	ไม่มีปัญหา เรื่องทางเข้า – ออกเนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ติดทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะเป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจรพร้อมไหล่ทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 10.00 เมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	ได้ติดจำนองอยู่กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงาน 7 ชั้นพร้อมชั้นดาดฟ้า พร้อมสวนควบอาคาร พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 7,649.00 ตารางเมตร ¹

หมายเหตุ :

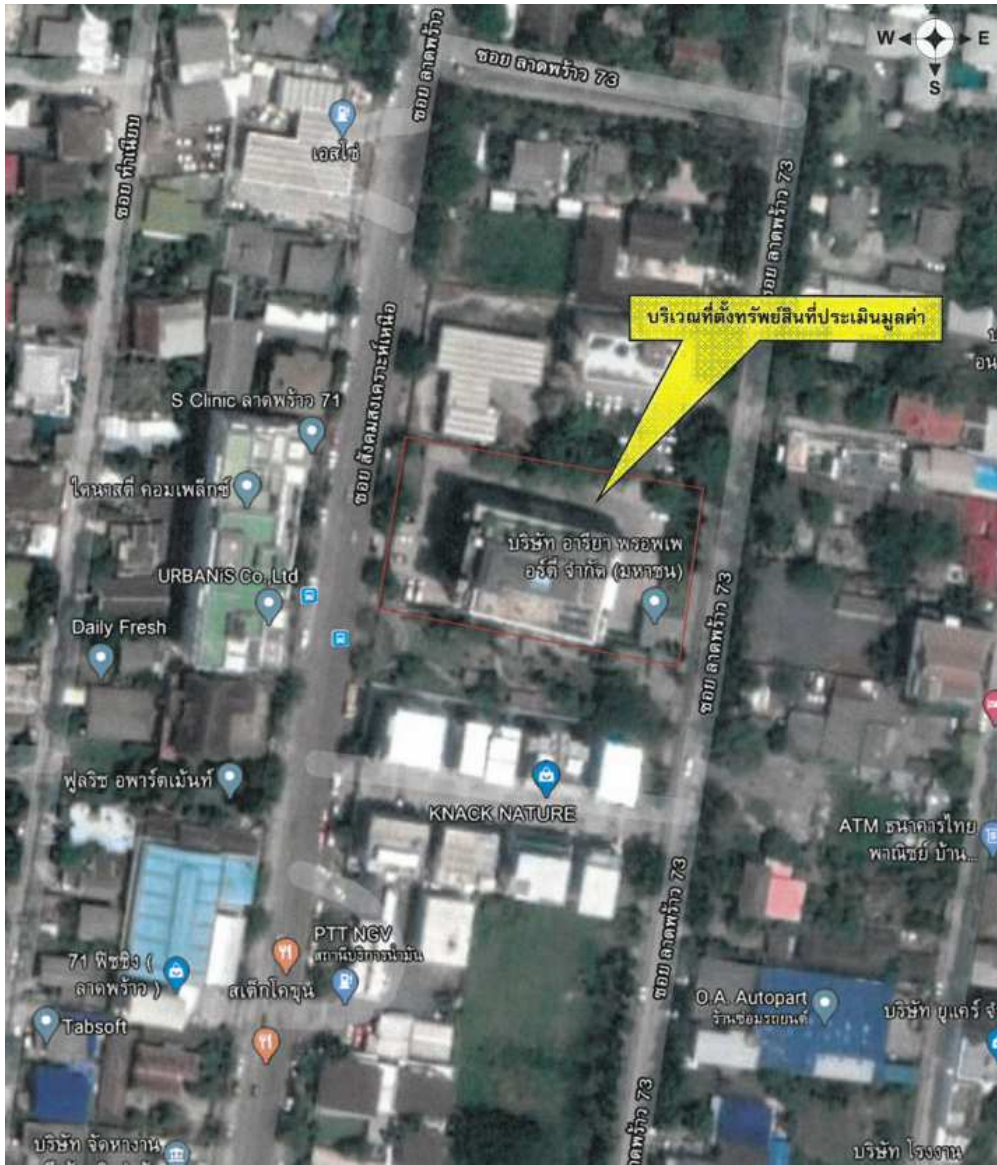
1/ เนื่องจากบริษัท ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ 2 ราย เพื่อทำการประเมินราคาสินทรัพย์ ข้อมูลพื้นที่ใช้สอยจึงมีความแตกต่างกันเนื่องจากผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระแต่ละรายมีการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่แตกต่างกัน ตัวอย่างเช่น การวัดระยะ เพื่อนำมาคำนวณขนาดพื้นที่ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระแต่ละรายอาจวัดจุดไม่เท่ากัน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระบางรายไม่นับรวมพื้นที่ใช้สอยที่ไม่มีหลังคาบริเวณพื้นที่ขอบสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น

4.1.2 รายการเอกสารสิทธิ์ที่ดิน และราคาประเมินของทางราชการ

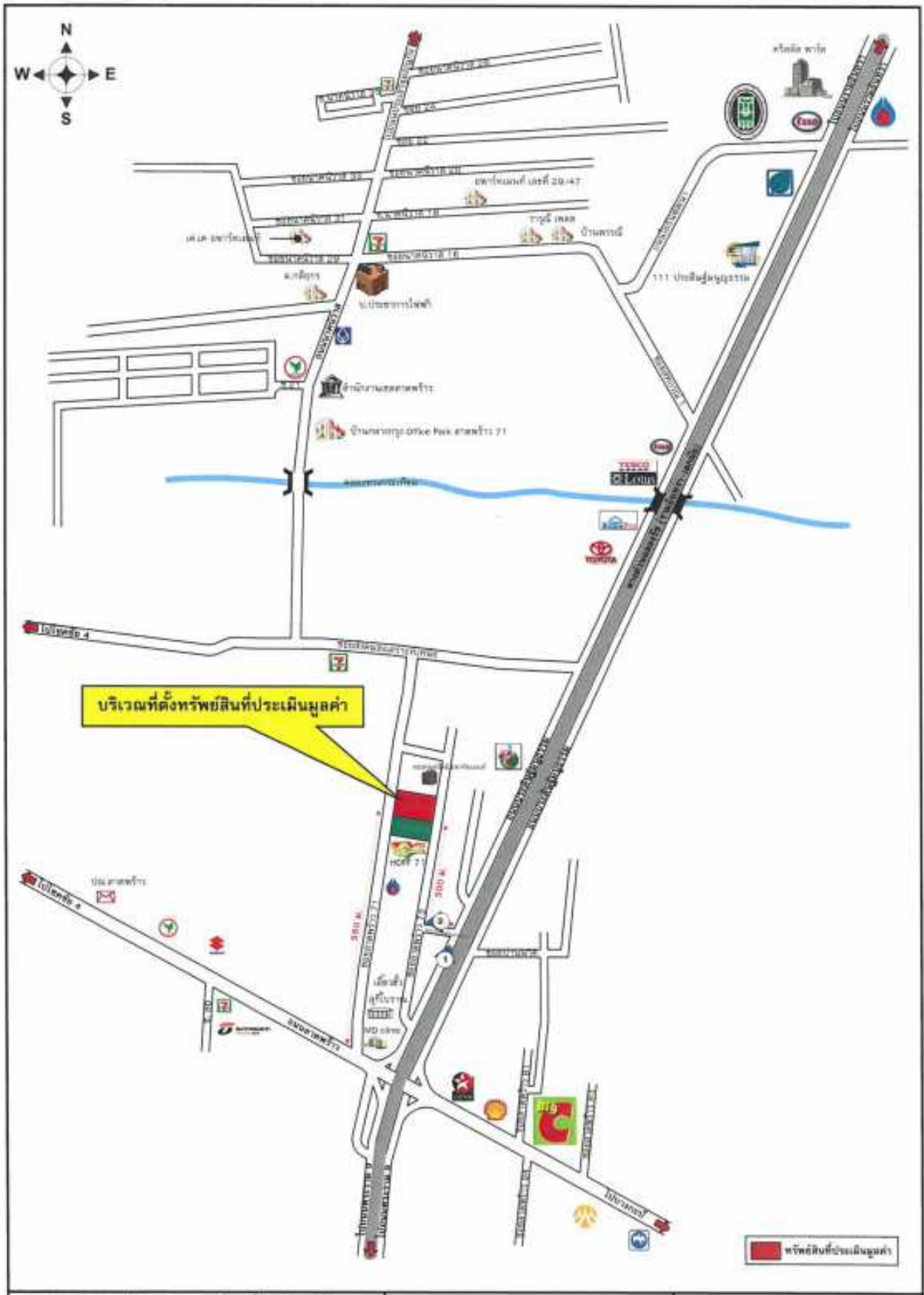
ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท / ตารางวา)	กรรมสิทธิ์
1	38977	200.2	80,000	คุณวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี
2	5945	175.1	80,000	คุณวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี
3	5954	103.0	44,000	คุณวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี
4	90198	71.0	44,000	คุณวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี
5	90197	100.1	44,000	คุณวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี
6	90196	100.0	44,000	คุณวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี

อย่างไรก็ตามที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานมิได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ แต่เป็นกรรมสิทธิ์ของนายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ ดังนั้นการเข้าทำรายการดังกล่าวจึงเป็นการจำหน่ายไปซึ่งอาคารสำนักงาน (ไม่รวมที่ดิน) เพียงอย่างเดียว

4.1.3 สถานที่ตั้งและสภาพพื้นที่



ที่มา : Google Map



บริษัท แอดวานซ์ แอปพลิเคชัน จำกัด
Advanced Appraisal Co., Ltd.
Asset Valuation & Advisory

แผนที่ตั้งทรัพย์สิน

เลขที่รายงาน 1915/2563

รูปถ่ายสถาปัตยกรรมที่อาคารสำนักงานเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2563



รูปหน้าอาคารสำนักงาน



รูปภายในอาคารสำนักงาน

4.2 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา

4.2.1 รายละเอียดของสินทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	สิทธิในการใช้ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงาน 7 ชั้นพร้อมชั้นดาดฟ้า พร้อมสวนควบอาคาร) เป็นระยะเวลา 10 ปี คิดเป็นมูลค่าเช่าจ่ายรวมทั้งสิ้น 410.88 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทจะทำสัญญาโดยมีอัตราค่าเช่าประมาณ 38.71 ล้านบาทต่อปี และมีการปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 5.00 ทุก ๆ 3 ปี ตลอดอายุสัญญาเช่า
ที่ตั้ง	เลขที่ 999 ซอยลาดพร้าว 71 ถนนลาดพร้าว และถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงาน 7 ชั้นพร้อมชั้นดาดฟ้า พร้อมสวนควบอาคาร) พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 7,649.00 ตารางเมตร ¹

หมายเหตุ :

1/ เนื่องจากบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ 2 ราย เพื่อทำการประเมินราคาสินทรัพย์ ข้อมูลพื้นที่ใช้สอยจึงมีความแตกต่างกันเนื่องจากผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระแต่ละรายมีการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่แตกต่างกัน ตัวอย่างเช่น การวัดระยะ เพื่อนำมาคำนวณขนาดพื้นที่ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระแต่ละรายอาจวัดจุดไม่เท่ากัน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระบางรายไม่นับรวมพื้นที่ใช้สอยที่ไม่มีหลังคาบริเวณพื้นที่ขอบสิ่งปลูกสร้างเป็นต้น

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน วิธีการชำระเงิน และเงื่อนไขสำคัญอื่นๆ ตามที่ตกลงกัน

5.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

AHD จะทำการจ่ายค่าตอบแทนในการซื้อสินทรัพย์แก่บริษัทเป็นจำนวน 260.00 ล้านบาท โดยกำหนดให้ชำระเงินในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน

5.2 รายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า

บริษัทจะทำการจ่ายค่าตอบแทนในการเช่าสินทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสำนักงาน เป็นเวลา 10 ปี ให้แก่ AHD จำนวนรวมทั้งสิ้น 410.88 บาท โดยมีอัตราค่าเช่าประมาณ 38.71 ล้านบาทต่อปี แบ่งชำระเป็นรายเดือน และมีการปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 5.00 ทุก ๆ 3 ปี ตลอดอายุสัญญาเช่า

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปและได้มา

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป เป็นมูลค่าทั้งสิ้น 260.00 ล้านบาท และมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จะได้มา เป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 410.88 ล้านบาท

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ 2 ราย ได้แก่บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด และบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่อยู่ในรายชื่อของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“กตล.”) เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินและประกอบการศึกษาการเข้าทำรายการ โดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

7.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาคารสำนักงานอยู่ระหว่าง 219.50 – 243.77 ล้านบาท ซึ่งบริษัท จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ด้วยมูลค่าทั้งสิ้น 260.00 ล้านบาท

7.2 รายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า

ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระได้ประเมินราคาเช่าเมื่อเทียบกับราคาตลาดในบริเวณใกล้เคียงกันอยู่ระหว่าง 450.00 – 750.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทจดทะเบียนจากผลของรายการนั้น

บริษัทจะได้รับเงินสดจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินและกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นเพื่อใช้บริหารความเสี่ยงต่อการชำระหนี้สินระยะสั้นที่จะถึงกำหนดชำระภายในไตรมาส 4 ของปี 2563 และเป็นเงินทุนสำรองเพื่อรองรับสภาวะเศรษฐกิจถดถอยซึ่งเกิดจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19

นอกจากนี้ บริษัทจะทำการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินเดิมกับนายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ ซึ่งจะทำให้บริษัทได้รับเงินมัดจำค่าเช่าที่ดินคืนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 60.00 ล้านบาท

9. แผนการใช้เงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์

บริษัทจะนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวจำนวน 260.00 ล้านบาท เป็นเงินทุนสำรองสำหรับ 1.) ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ A200A ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 1 ตุลาคม 2563 จำนวนทั้งสิ้น 1,000.00 ล้านบาท ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ในช่วงเดือนกันยายน 2563 ได้ครบทั้งจำนวน และ 2.) ชำระคืนหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) กับสถาบันการเงิน และ 3.) ชำระดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2563

10. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

10.1 รายการจำหน่ายไป

AHD จะต้องทำการจ่ายค่าตอบแทนในการซื้อสินทรัพย์แก่บริษัทเป็นจำนวนทั้งสิ้น 260.00 ล้านบาท โดยกำหนดให้ชำระเงินในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน

10.2 รายการได้มา

บริษัทจะทำการจ่ายค่าตอบแทนในการเช่าสินทรัพย์ที่ดินและอาคารสำนักงานเป็นระยะเวลา 10 ปี ให้แก่ AHD จำนวนรวมทั้งสิ้น 410.88 ล้านบาท โดยมีอัตราค่าเช่าประมาณ 38.71 ล้านบาทต่อปี โดยแบ่งชำระเป็นรายเดือน และมีการปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 5.00 ทุก ๆ 3 ปี ตลอดอายุสัญญาเช่า

11. ความเห็นของกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

- 11.1 คณะกรรมการบริษัทที่มีความเห็นเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปว่าราคาขายในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ 2 ราย เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ระหว่าง 219.50 – 243.77 ล้านบาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่า ราคาในการขายครั้งนี้ควรไม่ต่ำกว่า 240.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่ากับราคาประเมินจากผู้ประเมินสินทรัพย์อิสระทั้ง 2 ราย

- 11.2 คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาว่าราคาค่าเช่าในครั้งนี้มีเหมาะสม เนื่องจากบริษัทได้สำรวจราคาเช่าเปรียบเทียบกับ 6 แห่ง ราคาเช่าอยู่ระหว่าง 450.00 - 750.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าราคาเช่าไม่ควรสูงกว่า 600.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
- 11.3 คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยงว่า เงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าทำธุรกรรมในครั้ง นี้ มีความจำเป็นและเหมาะสม เนื่องจากบริษัทมีความเสี่ยงของภาระหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระในเดือนตุลาคม 4 ปี 2563 และบริษัทควรจะมีเงินสดเก็บเอาไว้เพื่อรองรับสถานะเศรษฐกิจถดถอยซึ่งเกิดจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19
- 12 ความเห็นของกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของกรรมการตามข้อ 11 ไม่มี
- 13 คดีหรือข้อเรียกร้องที่สำคัญที่อยู่ระหว่างดำเนินกร ไม่มี
- 14 ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ขึ้นไป ระบุลักษณะของรายการหรือผลประโยชน์

รายการ	ลักษณะรายการหรือผลประโยชน์
1.) จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	บริษัทจะจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (อาคารสำนักงาน) มูลค่า 260.00 ล้านบาทแก่ AHD โดย AHD มีนายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ เป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนั้น บริษัทจะต้องโอนทรัพย์สินอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินของนายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ไปให้แก่ AHD
2.) ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า	บริษัทจะได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร (อาคารสำนักงาน) ตลอดระยะเวลา 10 ปี มีมูลค่าค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 410.88 บาท จาก AHD ทั้งนี้ บริษัทจะทำสัญญาโดยมีอัตราค่าเช่าประมาณ 38.71 ล้านบาทต่อปี และมีการปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 5.00 ทุก ๆ 3 ปี ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยบริษัทจะชำระค่าเช่าให้แก่ AHD ซึ่งมีนายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ เป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่ ตลอดอายุสัญญาเช่า

คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบและพิจารณาข้อมูลของสารสนเทศที่ส่งให้กับผู้ถือหุ้นในครั้ง นี้ว่ามีความถูกต้องและมีความน่าเชื่อถือในสาระสำคัญ ไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในข้อมูลที่เปิดเผย รวมทั้งข้อมูลต่างๆ ได้ผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2563

ขอแสดงความนับถือ
 (นายอาณัติ ปิ่นรัตน์)
 ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ