

WRLT 026/2560

13 ธันวาคม 2560

เรื่อง การยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโครงการเมโทร อีสต์ทาวน์
ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2560 ในเรื่องสำคัญดังต่อไปนี้

1. มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโครงการเมโทร อีสต์ทาวน์ ระหว่างบริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด (“Estate”) ในฐานะผู้ให้เช่า กับบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า โดยบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 120,000,000.- บาท ทั้งนี้ Estate เป็นบริษัทย่อยของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) (“PF”) โดย PF ถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ Estate ในขณะที่ PF เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นจำนวน 2,365,428,156 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 94.97 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ที่มีมูลค่าของรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งขออนุมัติการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว โดยมีรายละเอียดของรายการดังกล่าวตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือนี้

อนึ่ง ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทดังกล่าวได้มีมติมอบหมายให้นายชายนิต อรรถญาณสกุล มีอำนาจในการเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ก็ต่อเมื่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ PF และ Estate ได้มีมติอนุมัติให้ยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและจ่ายค่าตอบแทนในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวให้แก่บริษัทแล้ว ซึ่งต่อมา ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ Estate เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 โดยได้รับมอบหมายจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ PF ได้มีมติอนุมัติให้ยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและจ่ายค่าตอบแทนในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวให้แก่บริษัท

2. มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท บียอนด์แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโครงการเมโทร อีสต์ทาวน์ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่จะต้องได้รับอนุมัติการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท


3. มีมติกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2561 ในวันที่ 30 มกราคม 2561 เวลา 10.00 น. ณ ห้องปาริชาติ ชั้น 3 โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน เลขที่ 92 ซอยแสงแจ่ม ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร และกำหนดวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2561 เป็นดังนี้

- วาระที่ 1. พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2560
- วาระที่ 2. พิจารณานุมัติการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโครงการเมโทร อีสต์ทาวน์ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- วาระที่ 3. พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

4. มีมติกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2561 ในวันที่ 8 มกราคม 2561 (Record Date)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชายนิด อรรถญาณสกุล)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “WR”) ครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2560 ได้มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการยกเลิกสัญญาเช่าบนที่ดินตามโฉนดเลขที่ 435 และ 2847 เนื้อที่รวม 16-2-29 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง (แสนแสบ) กรุงเทพฯ ที่จะใช้ก่อสร้างโครงการเมโทร อีสต์ทาวน์ (โครงการ “MET”) โดยบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนจากการยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวจาก บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (“ESTATE”) ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว เป็นจำนวน 120 ล้านบาท ทั้งนี้ ESTATE เป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นร้อยละ 100 โดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟ็ค จำกัด (มหาชน) (“PF”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 94.97 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัท ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศตลาดหลักทรัพย์เรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการพบว่ามูลค่าสิ่งตอบแทนเท่ากับ 120 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวมที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้วของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีมูลค่าเท่ากับ 2,304.01 ล้านบาท รายการดังกล่าวจึงมีขนาดเท่ากับร้อยละ 5.21 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาอันได้แก่ดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืมเงินจาก PF ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.72 ทำให้รายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาดของรายการรวมทั้งสิ้นร้อยละ 5.93 ซึ่งรายการดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท และสูงกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากคณะกรรมการบริษัท เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งในการประชุมผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมหรือผู้รับมอบฉันทะและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

สำหรับขนาดรายการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 มีมูลค่าขนาดรายการจำหน่ายไปเท่ากับร้อยละ 4.43 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัทที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ทั้งนี้ บริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปอื่นๆ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น รายการจำหน่ายไปจึงมีขนาดของรายการรวมทั้งสิ้นร้อยละ 4.43 ซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 15.00 จึงไม่ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ บริษัทจึงสามารถดำเนินการจำหน่ายไปดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแต่อย่างใด

จากสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทจึงได้แต่งตั้งให้บริษัท บียอนด์แอดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการ

เงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ทั้งนี้ สารสนเทศของรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ มีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2560 เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2560 ได้มีมติอนุมัติการยกเลิกสิทธิการเข้า บนที่ดินตามโฉนดเลขที่ 435 และ 2847 เนื้อที่รวม 16-2-29 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง แขวง ลาดกระบัง เขตลาดกระบัง (แสนแสบ) กรุงเทพฯ ที่จะใช้ก่อสร้างโครงการ MET โดยบริษัทจะได้รับ ค่าตอบแทนจากการยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวจาก ESTATE ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว เป็นจำนวน 120 ล้านบาทและให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 ในวันที่ 30 มกราคม 2561 เพื่อพิจารณา อนุมัติการเข้าทำรายการต่อไป โดยบริษัทคาดว่าจะยกเลิกสัญญาเช่าและได้รับชำระเงินค่าตอบแทนทั้งจำนวน ภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแล้ว

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์

ผู้รับค่าตอบแทนการยกเลิกสัญญาเช่า: บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)
 ผู้จ่ายค่าตอบแทนการยกเลิกสัญญาเช่า: บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด
 ความสัมพันธ์: ESTATE เป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นร้อยละ 100 โดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.97 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัท ESTATE จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศตลาดหลักทรัพย์เรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. รายละเอียดของสินทรัพย์

ประเภทของสินทรัพย์: สิทธิการเช่าที่ดิน
 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน: บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด
 รายละเอียดที่ดิน: ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 435 และ 2847 เนื้อที่รวม 16-2-29 ไร่
 ที่ตั้งสินทรัพย์: ถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง (แสนแสบ) กรุงเทพฯ
 อายุสิทธิการเช่า: 30 ปี นับแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 – 31 สิงหาคม 2587
 ผู้ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า: บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปไพพรซัล จำกัด
 วันที่ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า: 2 ตุลาคม 2560
 วิธีประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า: วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)
 ราคาประเมินสิทธิการเช่า: 119,300,000 บาท

4. ลักษณะโดยทั่วไป และรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทและ ESTATE ได้ตกลงร่วมกันที่จะทำการยกเลิกสัญญาเช่าที่บริษัทเป็นผู้เช่าอยู่บนที่ดินตาม โฉนดเลขที่ 435 และ 2847 เนื้อที่รวม 16-2-29 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง (แสนแสบ) กรุงเทพฯ ที่จะใช้ก่อสร้างโครงการ **คอมมูนิตี้มอลล์** ภายใต้ชื่อ “เมโทร อีสต์ทาวน์” โดยบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนจากการยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวจาก ESTATE ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว เป็นจำนวน 120 ล้านบาท ทั้งนี้ ESTATE เป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นร้อยละ 100 โดย PF ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 94.97 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท การยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินในครั้งนี้ **เนื่องมาจาก ESTATE มีความประสงค์ที่จะนำที่ดินดังกล่าว ไปพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยหรือโครงการอื่นที่เหมาะสม และบริษัทมีวัตถุประสงค์เพื่อลดค่าใช้จ่ายของบริษัท** ที่เกิดจากการบันทึกต้นทุนของโครงการจากการที่บริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมาตั้งแต่ปี 2557 แต่จนถึงปัจจุบันโครงการ MET ก็ยังมิได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างแต่อย่างใด นอกจากนี้ จากการที่สภาพธุรกิจค้าปลีกขยายตัวในอัตราต่ำ แต่การพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) กลับเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา ทำให้การแข่งขันของศูนย์การค้าต่างๆ อันรวมถึงศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์รุนแรงยิ่งขึ้น ทำให้ผู้พัฒนาศูนย์การค้าต้องมีความรอบคอบในการคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการด้วยเหตุผลที่กล่าวมา คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว โดยค่าตอบแทนที่ได้จากการยกเลิกสัญญาจะได้นำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และ/หรือเพื่อใช้พัฒนาโครงการอื่นๆ ที่มีศักยภาพต่อไปในอนาคต **ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาเพื่อให้บริษัทได้รับประโยชน์ที่สูงที่สุด และจะแจ้งให้ทราบต่อไป** อย่งไรก็ตาม บริษัทยังมีรายได้จากการเช่าและบริการ รวมถึงรายได้จากการบริหารอาคาร จากการดำเนินธุรกิจตามปกติเหมือนเดิม

ค่าตอบแทนที่จะได้จากการยกเลิกสัญญาเช่าข้างต้นจำนวน 120 ล้านบาท อ้างอิงมาจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าตามวิธีมูลค่าตลาด สูงกว่าต้นทุนตามบัญชีของโครงการ (เท่ากับ ล้านบาท 95.08 ณ วันที่ 30 กันยายน 2560) และมีจำนวนไม่ต่ำกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าตามวิธีมูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินราคาโดย บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปพรซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ซึ่งประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าได้เท่ากับ 119.30 ล้านบาท โดย ESTATE จะดำเนินการชำระเงินค่าตอบแทนการยกเลิกสัญญาเช่า ณ วันที่จดทะเบียนเลิกสิทธิการเช่าที่ดินกับสำนักงานที่ดินแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแล้ว

5. การคำนวณขนาดรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์เรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการพบว่ามูลค่าสิ่งตอบ

แทนเท่ากับ 120 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวมที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้วของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 2,304.01 ล้านบาท รายการดังกล่าวจึงมีขนาดเท่ากับร้อยละ 5.21 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา อันได้แก่ดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืมเงินจาก PF ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.72 ทำให้รายการที่เกี่ยวข้องกันมีขนาดของรายการรวมทั้งสิ้นร้อยละ 5.93 รายการดังกล่าวจึงมีมูลค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท และสูงกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากคณะกรรมการบริษัท เปิดเผยแพร่สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งในการประชุมผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมหรือผู้รับมอบฉันทะและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

เกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	รายละเอียด	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	120.00	มูลค่ารายการ = 120.00 ล้านบาท NTA ¹ ของบริษัทและบริษัทย่อย 2,304.01 ล้านบาท	5.21
2. มูลค่าตามบัญชี	95.08	มูลค่ารายการ = 95.08 ล้านบาท NTA ¹ ของบริษัทและบริษัทย่อย 2,304.01 ล้านบาท	4.13
3. มูลค่าตามราคาตลาด	119.30	มูลค่ารายการ = 119.30 ล้านบาท NTA ¹ ของบริษัทและบริษัทย่อย 2,304.01 ล้านบาท	5.18

หมายเหตุ: ¹ NTA = สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ถูกลดจาก สินทรัพย์รวมหักด้วยสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

สำหรับขนาดรายการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 มีมูลค่าขนาดรายการจำหน่ายไปเท่ากับร้อยละ 4.43 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัทที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ทั้งนี้ บริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปอื่นๆ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น รายการจำหน่ายไปจึงมีขนาดของรายการรวมทั้งสิ้นร้อยละ 4.43 ซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 15.00 จึงไม่ถือเป็นรายการที่มีนัยสำคัญ บริษัทจึงสามารถดำเนินการจำหน่ายไปดังกล่าวได้โดยไม่ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแต่อย่างใด

เกณฑ์รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน	รายละเอียด	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. มูลค่าสินทรัพย์	NTA ¹ ของบริษัทที่ทำรายการตามสัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป NTA ¹ ของบริษัทและบริษัทย่อย	N/A	N/A
2. กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทที่ทำรายการตามสัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป กำไรสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย	N/A	N/A

3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้หรือได้รับ สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย	120.00 2,706.59	4.43
4. มูลค่าหุ้นที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทออกให้เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการได้สินทรัพย์ มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกจำหน่ายแล้วของบริษัท	N/A	N/A

หมายเหตุ: ¹ NTA = สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ คำนวณจาก สินทรัพย์รวมหักด้วยสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

6. เหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินในครั้งนี้ จะช่วยลดค่าใช้จ่ายของบริษัทที่เกิดจากการบันทึกต้นทุนของโครงการ นับตั้งแต่บริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมาตั้งแต่ปี 2557 ซึ่งจนถึงปัจจุบัน โครงการ MET ก็ยังมีได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างแต่อย่างใด นอกจากนี้ จากการศึกษาธุรกิจค้าปลีกขยายตัวในอัตราต่ำ แต่การพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) กลับเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา ทำให้การแข่งขันของศูนย์การค้าต่างๆ อันรวมถึงศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์รุนแรงยิ่งขึ้นทำให้ผู้พัฒนาศูนย์การค้าต้องมีความรอบคอบในการคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ บริษัทจะได้รับค่าตอบแทนจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่สูงกว่าต้นทุนตามบัญชีของโครงการ ซึ่งบริษัทจะได้กำไรจากเข้าทำรายการในครั้งนี้ อันจะทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น ซึ่งจะสามารถนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และ/หรือเพื่อใช้พัฒนาโครงการอื่นๆ ที่มีศักยภาพต่อไปในอนาคต

7. การประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ความเห็นชอบการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ความเห็นชอบการเข้าทำรายการในครั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียและ/หรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่ได้ออกเสียงในที่ประชุมในวาระดังกล่าวจำนวน 3 ท่าน คือ

1. นายรัชชัย นาคะตะ กรรมการร่วมกันในบริษัทและ PF
2. นายชานนิต อรรถญาณสกุล กรรมการร่วมกันในบริษัทและ PF
3. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี กรรมการร่วมกันในบริษัทและบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“TPROP”) และบริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ PF และบริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ TPROP และเป็นเลขานุการบริษัทของ PF

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท โดยราคาจำหน่ายไปที่ 120 ล้านบาท เป็นไปตามราคาตลาดที่ประเมินโดย บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอพไพร์ซ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

นอกจากนี้ บริษัทจะมีกำไรจากการเลิกสัญญาเช่าในครั้งนี้อาจเงินค่าตอบแทนจากการยกเลิกสัญญาเช่า อันจะทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น ซึ่งจะสามารถนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และ/หรือเพื่อใช้พัฒนาโครงการอื่นๆ ที่มีศักยภาพต่อไป ด้วยเหตุผลข้างต้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -