

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2561

เรื่อง การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามบัญชี 1 ของบริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 13/2561 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2561 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์ให้บริษัทฯ จำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 57894 และ 61177 ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น เนื้อที่ดินรวม 309 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 67 หมู่ 8 ถนนเหล่านาดี ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น (“ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”) ให้แก่ บริษัท เอ็นเอ็มแอล จำกัด (“NML”) ในราคา 12,000,000 บาทถ้วน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจในดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ NML รวมถึง การลงนามและ เจริญเงื่อนไขและรายละเอียดอื่น ๆ ในสัญญาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การลงนามในเอกสารคำขอ ต่าง ๆ และหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การติดต่อและการยื่นคำขออนุญาตต่อกรมที่ดิน สำนักงานที่ดินท้องที่ หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสม ตลอดจนการมอบ อำนาจช่วงเพื่อให้จำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำเร็จลุล่วง

บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับ NML และบริษัทฯ ตกลงไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่ NML ณ สำนักงานที่ดินที่มีเขตอำนาจ ภายใน วันที่ 25 ธันวาคม 2561

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการ กากับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ”) โดยมีขนาด รายการสูงสุดร้อยละ 0.31 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นวิธีการคำนวณที่ได้ขนาดรายการสูงสุด โดยคำนวณจากงบ การเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 ของบริษัทฯ และเมื่อรวมกับ รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติจำหน่าย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีอยู่จำนวน 2 รายการ กล่าวคือ (1) รายการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เนชั่น ยู จำกัดซึ่ง มีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 45.04 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับ สอบทานระหว่างกาลสำหรับ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ของบริษัทฯ และ (2) รายการจำหน่ายเงินลงทุน ทั้งหมด NML ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 1.82 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบ ทานระหว่างกาลสำหรับ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้เมื่อรวม กับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติจำหน่าย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว จะมีขนาดรายการรวมสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 45.04 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่ง เข้าข่ายรายการประเภท 2 ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำ

รายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทั้งนี้ และจัดส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
ภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

รายละเอียดของรายการดังกล่าวปรากฏตามสารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามบัญชี 1 ของ
บริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (สิ่งที่ส่งมาด้วย)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

(นายสมชาย มีเสน)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามบัญชี 1
ของบริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 13/2561 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2561 ได้มีมติให้บริษัทฯ จำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 57894 และ 61177 ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น เนื้อที่ดินรวม 309 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 67 หมู่ 8 ถนนเหล่านาดิ ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น (“ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”) ให้แก่ บริษัท เอ็นเอ็มแอล จำกัด (“NML” หรือ “ผู้ซื้อ”) ในราคา 12,000,000 บาทถ้วน

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 0.31 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นวิธีการคำนวณที่ได้ขนาดรายการสูงสุด โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 ของบริษัทฯ และเมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีอยู่จำนวน 2 รายการ กล่าวคือ (1) รายการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เนชั่น ยู จำกัด ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 45.04 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ของบริษัทฯ และ (2) รายการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดใน NML ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 1.82 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้เมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว จะมีขนาดรายการรวมสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 45.04 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งเข้าข่ายรายการประเภท 2 ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทันที และจัดส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอแจ้งรายละเอียดของรายการดังกล่าวตามที่กำหนดในประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายในวันที่ 25 ธันวาคม 2561 ซึ่งการลงนามในสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2561 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2561

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	
ผู้จะขาย	บริษัท
ผู้จะซื้อ	NML ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ”)
รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่าย	ที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 57894 และ 61177 ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น เนื้อที่ดินรวม 309 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 67 หมู่ 8 ถนนเหล่านาดี ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น
ราคาที่กำหนด	12,000,000 บาทถ้วน
การโอนกรรมสิทธิ์	บริษัทฯ ตกลงไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่ NML ณ สำนักงานที่ดินที่มีเขตอำนาจ ภายในวันที่ 25 ธันวาคม 2561 โดย NML มีสิทธิเข้าทำประโยชน์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาฉบับนี้ได้ภายหลังจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดของรายการ และรายละเอียดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะจำหน่ายที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 57894 และ 61177 ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น เนื้อที่ดินรวม 309 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 67 หมู่ 8 ถนนเหล่านาดี ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ให้แก่ NML ในราคา 12,000,000 บาทถ้วน

3.2 การคำนวณขนาดรายการ

เมื่อคำนวณขนาดรายการตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 ของบริษัทฯ มีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่สามารถนำเกณฑ์ดังกล่าวมาปรับใช้ได้เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายที่ดินและอาคาร

2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ

ไม่สามารถนำเกณฑ์ดังกล่าวมาปรับใช้ได้เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายที่ดิน และอาคาร

3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน = $(\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100)$
 สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน

มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ = ราคาซื้อขาย
 = 12.00

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน = 12.00×100
 3,917.69
 = 0.31%

4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ไม่สามารถนำเกณฑ์ดังกล่าวมาปรับใช้ได้เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายที่ดิน และอาคาร

จากการคำนวณขนาดรายการในข้างต้น จะได้ขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 0.31 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นวิธีการคำนวณที่ได้ขนาดรายการสูงสุด โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 3 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 ของบริษัทฯ และเมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีอยู่จำนวน 2 รายการ กล่าวคือ (1) รายการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท เนชั่น ยู จำกัด ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 45.04 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ของบริษัทฯ และ (2) รายการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมด NML ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 1.82 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ของบริษัทฯ ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้เมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว จะมีขนาดรายการรวมสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 45.04 ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งเข้าข่ายรายการประเภท 2 ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที และจัดส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

3.3 เหตุผลและที่มาของการเข้าทำรายการ

ปัจจุบัน บริษัทฯ ประสบภาวะขาดสภาพคล่องทางการเงิน และกระแสเงินสดเพื่อใช้ในการชำระหนี้สิน และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนมาอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงพิจารณาปรับ

โครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยพิจารณาจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทฯ และมีได้มีความจำเป็นต้องพึ่งพาหรือใช้สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายออกไปแต่อย่างใด ซึ่งบริษัทฯ จะมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจหลักอันประกอบด้วย สื่อสิ่งพิมพ์ การจัดกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง และการผลิตเนื้อหารายการ และธุรกิจสื่อโทรทัศน์ ซึ่งล้วนเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ดังนั้น บริษัทฯ จึงพิจารณาจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ในครั้งนี้ เนื่องจาก ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีพื้นที่ไม่มากนัก และบริษัทฯ ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์อย่างเต็มประสิทธิภาพ ซึ่งการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ แต่อย่างใด อีกทั้งการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้สิน ทำให้บริษัทฯ สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนดเวลา ซึ่งจะเป็นการช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของบริษัทฯ และช่วยเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินให้แก่บริษัทฯ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อีกด้วย

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

รายละเอียดของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีดังนี้

ลักษณะสินทรัพย์	ที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 57894 และ 61177 ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น เนื้อที่ดินรวม 309 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วย อาคารสำนักงานสูง 2 ชั้น 1 หลัง และอาคารโกดังเก็บสินค้าสูง 1 ชั้น 1 หลัง รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 709.60 ตารางเมตร
ที่ตั้ง	เลขที่ 67 หมู่ 8 ถนนเหล่านาดิ ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินเลขที่ 57894 เลขที่ดิน 272 เนื้อที่ 180.30 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 61177 เลขที่ดิน 271 เนื้อที่ 128.70 ตารางวา
สิทธิตามกฎหมาย	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใด ๆ
การใช้งานก่อนการจำหน่ายไป	ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และโกดังเก็บสินค้า (ธุรกิจขนส่ง)

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ NML ในราคา 12,000,000 บาทถ้วน

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ NML ในราคา 12,000,000 บาทถ้วน เป็นราคาและเงื่อนไขที่ได้จากการเจรจาต่อรองระหว่าง NML และบริษัทฯ กอปรกับผลการประเมินราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

มูลค่าสิ่งตอบแทน ได้พิจารณาจากราคาที่ได้เจรจาต่อรองร่วมกับผู้ซื้อ หรือ NML เปรียบเทียบกับมูลค่าตลาด และมูลค่าบังคับขายของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินโดยบริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับ ความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนดังกล่าวตกอยู่ในช่วงระหว่างมูลค่าตลาด และมูลค่าบังคับขายที่ประเมินหรือเท่ากับ 10.311 – 14.740 ล้านบาท รวมทั้งมูลค่าสิ่งตอบแทนดังกล่าว ยังสูงกว่ามูลค่าทางบัญชีตามงบ การเงินของบริษัทฯ และต้นทุนของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาอีกด้วย ถึงแม้ว่าราคาที่เจรจาได้จาก NML ในการทำ รายการในครั้งนี้จะต่ำกว่ามูลค่าตลาดที่ประเมินได้ หรือเท่ากับ 14.74 ล้านบาท แต่เมื่อช่วงต้นปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ ดำเนินการขออนุมัติจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 ซึ่งประชุมเมื่อ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมี “ราคาพื้นฐาน” ที่จะใช้เป็นการประกวดราคาทีราคา 14.84 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคา ใกล้เคียงกับมูลค่าตลาดที่ประเมินในครั้งนี้ โดยบริษัทฯ ได้ใช้ความพยายามในการดำเนินการประกวดราคาเพื่อจำหน่าย สินทรัพย์ดังกล่าวมาแล้วถึง 2 ครั้ง ในช่วงเดือนมีนาคมและเมษายน 2561 ที่ผ่านมา แต่ผลปรากฏว่าไม่มีผู้สนใจรายใดยื่น ของประกวดราคาสินทรัพย์ดังกล่าว จึงเป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องมีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561 ซึ่งประชุมเมื่อ วันที่ 19 มิถุนายน 2561 ให้อนุมัติยกเลิกการอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามมติในวาระที่ 3 ของที่ประชุมวิสามัญครั้งที่ 1/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 เนื่องจาก ในทางปฏิบัติ “ราคาพื้นฐาน” ที่ได้รับอนุมัติในวาระที่ 3 ของที่ ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 นั้น ไม่สอดคล้องและไม่เป็นไปตามสภาพตลาดของทรัพย์สินแต่ละรายการในขณะที่ ทำการประกวดราคา

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้ว และมีความเห็นว่าการกำหนดเกณฑ์ราคาดังกล่าวมีความเหมาะสม เพื่อให้บริษัทฯ สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ในราคาที่ไม่สอดคล้องกับสภาพตลาดและอุตสาหกรรมในภาวะเศรษฐกิจช่วงขาลง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีความจำเป็นในการใช้กระแสเงินสดดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้ซึ่งจะเป็นการช่วยลดภาระ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของบริษัทฯ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนให้บริษัทฯ สามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การ จำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวยังเป็นการลดสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำที่บริษัทฯ ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพ และการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน แม้ หากบริษัทฯ มีความจำเป็นจะใช้พื้นที่ บริษัทฯ ก็สามารถเช่าพื้นที่ในขนาดที่เหมาะสมกับการใช้งานได้ต่อไป

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ จากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

- 7.1 การจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้จะช่วยลดภาระหนี้สินของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ สามารถชำระเงินได้ตาม กำหนดเวลา และดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะสั้นประมาณ 1,337.59 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการทำรายการไป ชำระหนี้สินระยะสั้นประเภทตั๋วสัญญาใช้เงินของบริษัทฯ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
- 7.2 การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวยังช่วยลดความเสี่ยงจากการบริหารโครงสร้างทุน ทำให้มีเงินทุนหมุนเวียน เข้ามาในบริษัทฯ สามารถรองรับความต้องการใช้กระแสเงินสดของบริษัทฯ ได้ทันท่วงที
- 7.3 การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวยังช่วยลดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่สูง เนื่องจากบริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับ จากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปชำระหนี้สินได้

- 7.4 บริษัทฯ จะมีกำไรจากการขายสินทรัพย์จำนวนประมาณ 9.50 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ จำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในราคาที่สูงกว่าต้นทุนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้มา
- 7.5 ปัจจุบัน NML เป็นผู้เช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นรายเดือนคิดเป็นร้อยละประมาณ 58 ของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบริษัทฯ และ NMG ใช้ประโยชน์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพียงบางส่วนเท่านั้น ทั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทฯ จะสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพียงส่วนน้อยยกเว้นคือใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารสำนักงานบางส่วนเท่านั้น

8. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เงินที่ได้รับจากการที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ NML ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะนำไปลดภาระหนี้สินระยะสั้นของบริษัทฯ เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทฯ มีภาระหนี้สินกับทางสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,337.59 ล้านบาท และยังมีภาระหนี้ค่าใบอนุญาตโทรทัศน์ดิจิทัลจำนวน 1,499.00 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนดเวลา และสามารถลดภาระดอกเบี้ยที่สูงอันเกิดจากภาระหนี้สินดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจนำเงินส่วนที่เหลือไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินในธุรกิจหลักที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญ และสอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ กล่าวคือ สื่อสิ่งพิมพ์ การจัดกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการผลิตเนื้อหารายการ (contents) ธุรกิจสื่อโทรทัศน์ และการผลิตเนื้อหารายการ (contents) รวมไปถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพในการเติบโตและเสริมกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง

9. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการนี้ ถือเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนประเภทที่ 2 ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 13/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2561 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที และจัดส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัทฯ เข้าลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับ NML และบริษัทฯ ตกลงไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่ NML ณ สำนักงานที่ดินที่มีเขตอำนาจ ภายในวันที่ 25 ธันวาคม 2561

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 13/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2561 ได้พิจารณารายการดังกล่าวในครั้งนี้อย่างรอบคอบแล้ว โดยได้พิจารณาทั้งในด้านเงื่อนไขการทำรายการ ความเหมาะสมของมูลค่าการซื้อขาย และความสามารถในการชำระเงินของผู้ซื้อแล้ว เห็นว่า ปัจจุบัน NML เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งเกิด พอยท์ พาร์ท (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีความน่าเชื่อถือและมีฐานะทางการเงินมั่นคงสามารถชำระเงินตามเงื่อนไขที่ระบุข้างต้นได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2561 ทาง NML ได้ลงนามและนำส่งหนังสือแสดงเจตจำนงซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในราคา 12,000,000 บาทมายังบริษัทฯ แล้ว โดยเจตนาที่จะลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ชำระเงิน และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในวันที่ 25 ธันวาคม 2561

คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความเหมาะสมเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมทั้งอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุสมผล

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า ปัจจุบัน NML เป็นผู้เช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นรายเดือนคิดเป็นร้อยละประมาณ 58 ของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบริษัทฯ และ NMG ใช้ประโยชน์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพียงบางส่วนเท่านั้น ทั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทฯ จะสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพียงส่วนน้อยกล่าวคือใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารสำนักงานบางส่วนเท่านั้น ทั้งนี้ การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ NML ไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ แต่อย่างใด อีกทั้งจะลดภาระหนี้สินของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ สามารถชำระเงินได้ตามกำหนดเวลา และดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง และลดความเสี่ยงจากการบริหารโครงสร้างทุน ทำให้มีเงินทุนหมุนเวียนเข้ามาในบริษัทฯ สามารถรองรับความต้องการใช้กระแสเงินสดของบริษัทฯ ได้ทันท่วงที

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 10

คณะกรรมการบริษัทฯ ทุกท่านมีความเห็นสอดคล้องกับมติคณะกรรมการบริษัทฯ ข้างต้น (เป็นเอกฉันท์) และไม่มีการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากมติคณะกรรมการบริษัทฯ ดังกล่าว

คณะกรรมการบริษัทฯ ขอรับรองว่า สารสนเทศในแบบรายงานนี้ ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมชาย มีเสน)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร