

ที่ DIGI 027/2561

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2561

เรื่อง : แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2561

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าอาคารเดอะพลาซ่า (บัญชี 1)

บริษัท ดิจิตอลเทค แพลนเน็ต จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2561 ของบริษัทฯ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 เวลา 10.00 – 12.00 ณ ห้องประชุมชั้น 2 อาคารเอบีซี เวิลด์ ถนนรามคำแหงซอย 30 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ ซึ่งที่ประชุมฯดังกล่าวได้มีมติอนุมัติในเรื่องที่สำคัญ ดังนี้

- 1) อนุมัติแต่งตั้ง นายพิชญ์ มานะกิจไพโรจน์ ให้เป็นเลขานุการบริษัทแทนนายเปรมชัย กุศลฤกษ์ดี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน 2561
- 2) อนุมัติการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโครงการ ABC World (อาคารเดอะพลาซ่าเดิม) ที่บริษัทมีสัญญาเช่าอยู่กับ บริษัท เดอะพลาซ่า ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2559 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเดอะพลาซ่า ซึ่งเป็นอาคารสูง 5 ชั้น 1 อาคาร พร้อมอาคารจอดรถ 7 ชั้น บนเนื้อที่ 8 ไร่ พื้นที่ใช้สอยรวม 37,400 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง 30 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร (“อาคารเดอะพลาซ่า”) เป็นระยะเวลาเช่า 30 ปี เพื่อดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ห้างสรรพสินค้าสัตว์เลี้ยงครบวงจร “Pet World” และพื้นที่เช่าสำนักงาน รวมถึงจัดการแสดงต่าง ๆ โดยชำระค่าสิทธิการเช่าจำนวน 60 ล้านบาท แบ่งชำระ 3 ปี และชำระค่าเช่ารายเดือน โดยมีมูลค่ารวม 1,683.47 ล้านบาท รวมกับมูลค่าลงทุนปรับปรุงอาคารจำนวน 60 ล้านบาท และค่าจดทะเบียนและค่าอาคารแสดมปีจำนวน 18.51 ล้านบาท รวมมูลค่าลงทุนจำนวน 1,761.98 ล้านบาท โดยบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารเดอะพลาซ่า กับบริษัท เดอะพลาซ่า ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2559 (“สัญญาเช่า”)

โดยขณะนั้นบริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น เนื่องจากจำนวนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าตามขนาดรายการ จำนวน 1,761.98 ล้านบาท ในระยะเวลา 30 ปี คิดเป็นต้นทุนต่อพื้นที่ขายเพียง 192 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าห้างสรรพสินค้าในบริเวณใกล้เคียงบริษัทจะได้รับผลประโยชน์ที่สูงกว่า นอกจากนั้นบริษัท เคเค แวลูเอชัน จำกัดผู้ประเมินราคาอิสระ

ได้ประเมินราคาทรัพย์สินโดยใช้วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) ตามอายุสัญญา 30 ปี บริษัทจะมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Present Value) จำนวนถึง 140 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ปรากฏข้อเท็จจริงในปัจจุบันว่าการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเดอะพลาซ่าข้างต้นนั้นส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัทอย่างมาก ดังนั้น เพื่อให้บริษัทสามารถหยุดผลการขาดทุนที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในจำนวนที่มีนัยสำคัญ คณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาและเห็นควรให้ยกเลิกสัญญาเช่าอาคารเดอะพลาซ่าข้างต้น เนื่องด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

- (1) จำนวนผู้เช่าพื้นที่อาคารและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนไม่เพียงพอซึ่งส่งผลกระทบต่อประมาณการรายได้ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
- (2) ในขณะที่เสนอให้พิจารณาอนุมัติการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอาคารเดอะพลาซ่า ที่ปรึกษาการเงินอิสระได้คำนวณหาจุดคุ้มทุนของการให้เช่าอาคารเดอะพลาซ่าอยู่ที่อัตรากำไรเช่าพื้นที่ ร้อยละ 50.44 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องมีค่าเช่าเฉลี่ย 528.84 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี พ.ศ.2561 ปรากฏว่าค่าเฉลี่ยรายได้จากค่าเช่าและบริการของอาคารเดอะพลาซ่าอยู่ที่ประมาณ 351 บาท/ตารางเมตร/เดือน และมีอัตรากำไรเช่า (occupancies rate) เฉลี่ยในไตรมาส 3 ปี 2561 เพียงร้อยละ 17 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดเท่านั้น
- (3) ผู้บริหารชุดปัจจุบันได้ประเมินปัจจัยลบที่โครงการต้องประสบปัญหาอยู่ ทั้งที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ทางการตลาดของอาคาร จากแผนงานที่ผู้บริหารชุดเก่าได้วางไว้ว่าจะทำการตลาดเพื่อหากกลุ่มลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสัตว์เลี้ยง โดยภายหลังเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจมาเป็นสำนักงานเพื่อเช่าและธุรกิจค้าปลีก อีกทั้งยังมีปัจจัยภายนอกของการก่อสร้างรถไฟใต้ดินสายสีส้มบริเวณด้านหน้าโครงการอาคารเช่า สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้บริหารชุดปัจจุบันเห็นว่าผลการประกอบการของอาคารยังคงจะต่ำกว่าจุดคุ้มทุนต่อไปอีกไม่น้อยกว่า 5-6 ปี ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะส่งผลให้เกิดการขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทจำนวนมาก และมีขาดทุนสะสมเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ จนมากกว่าเงินลงทุนก้อนแรก ดังนั้นทางคณะผู้บริหารจึงมีความเห็นควรเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณายกเลิกสิทธิการเช่าอาคาร ABC World โดยให้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าทุกประการทันที ทั้งนี้เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท

ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 10/2561 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 จึงได้มีมติอนุมัติให้บริษัทยกเลิกสัญญาเช่าอาคารเดอะพลาซ่า โดยให้บริษัทปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าทุกประการ

ทั้งนี้ การยกเลิกสัญญาเช่าอาคารเดอะพลาซ่าข้างต้น มีขนาดรายการคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 24.94 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวม ณ วันที่

30 กันยายน 2561 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท (เกณฑ์ที่คำนวณได้ขนาดรายการที่มีมูลค่าสูงสุด) โดยขนาดรายการจำหน่ายไปดังกล่าวมีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนประเภทที่ 2 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ทันทีและต้องจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (“ประกาศรายการได้มา-จำหน่ายไป”) (ทั้งนี้ บริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการ) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าอาคารเดอะพลาซ่าที่ส่งมาด้วยนี้

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่บริษัทได้ยกเลิกสัญญาเช่าอาคารเดอะพลาซ่าซึ่งคาดว่าจะมีผลบังคับในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 นั้น บริษัทยังคงมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจเดิมทั้ง 2 ส่วนงานธุรกิจ คือ 1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเพื่อให้เช่า โดยมุ่งเน้นลงทุนในโครงการที่มีพื้นฐานรายได้ที่แน่นอน มีประวัติการดำเนินงานที่ดีในอดีต เพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถสร้างรายได้ที่มั่นคงให้บริษัทได้ในระยะยาว และ 2) ธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (e-commerce business) ซึ่งเน้นการสร้างรายได้จากการจำหน่ายสินค้าและบริการผ่านเว็บไซต์บริษัท การให้บริการชำระค่าสาธารณูปโภคผ่านแอปพลิเคชันบนโทรศัพท์มือถือ และเป็นตัวแทนรับชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์ รวมทั้งบริษัทยังมีแผนที่จะหาโอกาสในการลงทุนและขยายธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์เพื่อเพิ่มศักยภาพการดำเนินธุรกิจของบริษัทต่อไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ดิจิตอลเทค แพลนเน็ต จำกัด (มหาชน)

(นาย อมฤต ศุขะวณิช)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าอาคารเดอะพลาซ่า (บัญชี 1)

### 1. วัน เดือน ปี ที่เข้าทำรายการ

ภายหลังจากที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2561 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 ได้มีมติอนุมัติให้ยกเลิกสัญญาเช่าอาคารเดอะพลาซ่าระหว่างบริษัท ดิจิตอลเทค แพลนเน็ต จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) กับ บริษัท เดอะพลาซ่า ดีพาร์ทเมนท์สโตร จำกัด ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2559 (“สัญญาเช่า”) ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2562

### 2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่าอาคาร : บริษัท ดิจิตอลเทค แพลนเน็ต จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อบริษัท แอสเซท ไบรท์ จำกัด (มหาชน))

ผู้ให้เช่าอาคาร : บริษัท เดอะพลาซ่า ดีพาร์ทเมนท์สโตร จำกัด

ผู้ให้เช่าอาคารมิได้มีความสัมพันธ์ใดๆ กับบริษัทในลักษณะที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

### 3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ/ประเภทและขนาดของรายการ

#### 3.1 ลักษณะทั่วไปของรายการ

บริษัทจะยกเลิกสัญญาเช่าอาคารเดอะพลาซ่า สูง 5 ชั้น 1 อาคาร พร้อมอาคารจอดรถ 7 ชั้น บนเนื้อที่ 8 ไร่ โดยมีเนื้อที่ใช้สอยรวม 37,400 ตารางเมตร (“อาคารเดอะพลาซ่า”) เพื่อให้บริษัทสามารถหยุดผลการขาดทุนที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในจำนวนที่มีนัยสำคัญได้ เนื่องด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

- (1) จำนวนผู้เช่าพื้นที่อาคารและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนไม่เพียงพอซึ่งส่งผลกระทบต่อประมาณการรายได้ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
- (2) ในขณะที่เสนอให้พิจารณาอนุมัติการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอาคารเดอะพลาซ่า ที่ปรึกษาการเงินอิสระได้คำนวณหาจุดคุ้มทุนของการให้เช่าอาคารเดอะพลาซ่าอยู่ที่อัตราการเช่าพื้นที่ ร้อยละ 50.44 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องมีค่าเช่าเฉลี่ย 528.84 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี พ.ศ.2561 ปรากฏว่าค่าเฉลี่ยรายได้จากค่าเช่าและบริการของอาคารเดอะพลาซ่าอยู่ที่ประมาณ 351 บาท/ตารางเมตร/เดือน และมีอัตราการเช่า (occupancies rate) เฉลี่ยในไตรมาส 3 ของปี 2561 เพียงร้อยละ 17.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดเท่านั้น
- (3) ผู้บริหารชุดปัจจุบันได้ประเมินปัจจัยลบที่โครงการต้องประสบปัญหาอยู่ ทั้งที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ทางการตลาดของอาคาร จากแผนงานที่ผู้บริหารชุดเก่าได้วางไว้ว่าจะทำการตลาดเพื่อหากลุ่มลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสัตว์เลี้ยง โดยภายหลังเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจมาเป็นสำนักงานเพื่อเช่าและธุรกิจค้าปลีก อีกทั้งยังมีปัจจัยภายนอกของการก่อสร้างรถไฟใต้ดินสายสีส้มบริเวณด้านหน้าโครงการอาคารเช่า สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้บริหารชุดปัจจุบัน

เห็นว่าผลการประกอบการของอาคารยังคงจะต่ำกว่าจุดคุ้มทุนต่อไปอีกไม่น้อยกว่า 5-6 ปี ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะส่งผลให้เกิดการขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทจำนวนมาก และมีขาดทุนสะสมเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ จนมากกว่าเงินลงทุนก้อนแรก ดังนั้นทางคณะผู้บริหารจึงมีความเห็นควรเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณายกเลิกสิทธิการเช่าอาคาร ABC World โดยให้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าทุกประการทันที ทั้งนี้เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท

### 3.2 ประเภทและขนาดของรายการ

บริษัทเข้าทำรายการยกเลิกสิทธิการเช่าอาคารเดอะพลาซ่ามูลค่าการเข้าทำรายการคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 24.94 ของทรัพย์สินรวมของบริษัทโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท (เกณฑ์ที่คำนวณได้ขนาดรายการที่มีมูลค่าสูงสุด) โดยขนาดรายการจำหน่ายไปดังกล่าวมีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่น้อยกว่าร้อยละ 50 ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนประเภทที่ 2 บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ทันทีและต้องจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.จ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (“ประกาศรายการได้มา-จำหน่ายไป”) (ทั้งนี้ บริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการ) โดยสามารถคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มา-จำหน่ายไปได้ ดังต่อไปนี้

#### การคำนวณขนาดรายการจากเกณฑ์ต่างๆ ตามประกาศรายการได้มา-จำหน่ายไป

เกณฑ์การคำนวณ	วิธีการคำนวณ	ขนาดของรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$\% \text{ ของ NTA ของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่จะจำหน่ายตามสัดส่วนที่จำหน่ายไป} \times 100.0\%$ NTA ของบริษัท	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	$\% \times \text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป} \times 100.0\%$ กำไรสุทธิของบริษัท	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป $\times 100$ สินทรัพย์รวมของบริษัท	24.94 <sup>1</sup>
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ $\times 100$ จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท	N/A

หมายเหตุ :

1/ มูลค่าที่สูงกว่าของมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนหรือมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป เท่ากับ 94,366,574

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 378,389,292

คำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับ  $94,366,574/378,389,292$  เท่ากับร้อยละ 24.94

ทั้งนี้ ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปตามเกณฑ์การคำนวณต่อไปนี้

เกณฑ์สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ เนื่องจากรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ไม่มีการจำหน่ายเงินลงทุนใน หุ้นสามัญ

เกณฑ์กำไรสุทธิ เนื่องจากรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ไม่มีการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญ และ บริษัทไม่มีกำไรสุทธิ

เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนได้ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไป

ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 24.94 เป็นมูลค่าสูงที่สุด

#### 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

สินทรัพย์ของบริษัทที่จำหน่ายไป คือ

4.1 สิทธิการเช่าอาคารเดอะพลาซ่า ระยะเวลา 30 ปี ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เดอะพลาซ่า ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด โดยมีรายละเอียดของอาคารดังนี้

ชื่ออาคาร	ABC World (ชื่อเดิม “เดอะพลาซ่า”)
ที่ตั้ง	390 ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
ประเภทอาคาร	อาคารพลาซ่าสูง 5 ชั้น ตั้งอยู่ที่ดินเนื้อที่ 8 ไร่ พื้นที่ใช้สอย 37,400 ตรม. พื้นี่เช่า 25,479 ตรม. พร้อมอาคารที่จอดรถ 7 ชั้น พื้นี่ 18,144 ตรม.
อายุอาคารเดอะพลาซ่า	25 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เดอะพลาซ่า ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด
อายุสัญญาสิทธิการเช่า	30 ปี
ระยะเวลาตกแต่ง	6 เดือน หลังลงนามสัญญาเช่า
อัตราค่าเช่า	1. สิทธิการเช่าชำระ 60 ล้านบาท แบ่งจ่าย 3 ปี โดยชำระ 20.40 ล้านบาท ในวันลงนามในสัญญา และ 20.40 ล้านบาท ภายหลังจากลงนามในสัญญา 1 ปี และชำระอีก 19.20 ล้านบาท ภายหลังจากลงนามใน

	<p>สัญญา 2 ปี</p> <p>2. ค่าเช่ารายเดือนหลังจากตกแต่งเสร็จชำระเดือนละ 3 ล้านบาท และปรับขึ้น 10% ในปีที 6 หลังจากนั้นปรับขึ้นอีก 10% ทุกๆ 3 ปี</p> <p>รวมมูลค่าโครงการทั้งหมดประมาณ 1,683 ล้านบาท สำหรับสัญญาเช่า 30 ปี</p>
วันที่สัญญาเช่ามีผลยกเลิก	ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

4.2 ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ทั้งที่ติดตั้งอาคารเช่าและอุปกรณ์ลอยตัว

5. **มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระเงิน**  
ในการยกเลิกสัญญาเช่าอาคารเดอะพลาซ่า บริษัทจะไม่ได้รับมูลค่าชดเชยจากการยกเลิกสัญญา และไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระค่าชดเชยการยกเลิกสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่า จึงไม่มีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่บริษัทจะได้รับจากการยกเลิกสัญญาเช่า
6. **มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป**  
บริษัทต้องตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า และส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ตามงบการเงินของบริษัทที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว จำนวน 72,710,090 บาท และ 21,656,484 บาทตามลำดับ รวมมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปเท่ากับ 94,366,574 บาท
7. **เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน**  
ไม่มีมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการยกเลิกสัญญาเช่าอาคารเดอะพลาซ่า
8. **ในกรณีที่เป็นให้แสดงจำนวนกำไรสุทธิหลังภาษีและหลังรายการพิเศษที่เป็นส่วนของสินทรัพย์ที่เข้าซื้อหรือจำหน่ายไปสำหรับ 2 ปีการเงินก่อนเกิดรายการ**  
-ไม่มี-
9. **ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทจดทะเบียนจากการเข้าทำรายการ**  
การยกเลิกสัญญาเช่าอาคารเดอะพลาซ่าจะก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทดังนี้
  - (1) บริษัทสามารถหยุดผลการขาดทุนที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในจำนวนที่มีนัยสำคัญ
  - (2) ทำให้บริษัทมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้นอันจะส่งผลดีต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยรวมในอนาคต
  - (3) บริษัทจะสามารถมุ่งมั่นในการเริ่มธุรกิจใหม่อื่น ๆ โดยนำเงินไปลงทุนในสินทรัพย์อื่นที่ให้ผลตอบแทนและทำกำไรให้บริษัทได้ดีกว่า

- (4) เพื่อช่วยส่งเสริมให้บริษัทมีศักยภาพในการสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพสำหรับการประกอบธุรกิจของบริษัทในระยะยาวอันจะส่งผลดีต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น
10. กรณีที่เป็นการเข้าซื้อสินทรัพย์ ให้ระบุแหล่งเงินทุนที่ใช้ ถ้าเป็นการกู้เงินจากสถาบันการเงินให้ระบุเงื่อนไขที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นด้วย เช่น ข้อจำกัดการจ่ายเงินปันผล  
-ไม่มี-
11. กรณีที่เป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ให้ระบุแผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไป  
บริษัทไม่ได้รับสิ่งตอบแทนใด ๆ จากการยกเลิกสัญญาเช่า
12. กรณีที่เป็นการออกหลักทรัพย์เพื่อชำระค่าซื้อสินทรัพย์ ให้ระบุประเภทและรายละเอียดของหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนได้ออกไป จำนวนและราคาหลักทรัพย์ที่ออกเป็นการตอบแทน  
-ไม่มี-
13. ให้ระบุโดยชัดแจ้งในกรณีที่การทำรายการต้องดำเนินการภายใต้เงื่อนไขต้องได้รับความเห็นชอบจากตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี  
-ไม่มี-
14. กรณีที่กิจการที่บริษัทจดทะเบียนไปลงทุนมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของกิจการนั้น และธุรกิจของกิจการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัทจดทะเบียน ให้อธิบายถึงเหตุผลที่บริษัทจดทะเบียนไม่เป็นผู้ถือหุ้นทั้งจำนวนของกิจการแทนบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และให้ระบุนโยบายการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตด้วย  
-ไม่มี-
15. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ**  
คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและเห็นควรให้ยกเลิกสัญญาเช่าอาคารเดอะพลาซ่าเพื่อให้บริษัทสามารถหยุดผลการขาดทุนที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในจำนวนที่มีนัยสำคัญและด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้
- (1) จำนวนผู้เช่าพื้นที่อาคารและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนไม่เพียงพอซึ่งส่งผลกระทบต่อประมาณการรายได้ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
- (2) ในขณะที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอาคารเดอะพลาซ่า ที่ปรึกษาการเงินอิสระได้คำนวณหาจุดคุ้มทุนของการให้เช่าอาคารเดอะพลาซ่าอยู่ที่อัตราค่าเช่าพื้นที่ ร้อยละ 50.44 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องมีค่าเช่าเฉลี่ย 528.84 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ ณ สิ้นไตรมาส 3 ของปี พ.ศ.2561 ปรากฏว่าค่าเฉลี่ยรายได้จากค่าเช่าและบริการของอาคารเดอะพลาซ่าอยู่ที่ประมาณ 351 บาท/ตารางเมตร/



เดือน และมีอัตราการใช้ (occupancies rate) เฉลี่ยในไตรมาส 3 ปี 2561 เพียงร้อยละ 17 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดเท่านั้น

- (3) ผู้บริหารชุดปัจจุบันได้ประเมินปัจจัยลบที่โครงการต้องประสบปัญหาอยู่ ทั้งที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ทางการตลาดของอาคาร จากแผนงานที่ผู้บริหารชุดเก่าได้วางไว้ว่าจะทำการตลาดเพื่อหากลุ่มลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสัตว์เลี้ยง โดยภายหลังเปลี่ยนการดำเนินงานธุรกิจมาเป็นสำนักงานเพื่อเช่าและธุรกิจค้าปลีก อีกทั้งยังมีปัจจัยภายนอกของการก่อสร้างรถไฟใต้ดินสายสีส้มบริเวณด้านหน้าโครงการอาคารเช่า สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้บริหารชุดปัจจุบันเห็นว่าผลการประกอบการของอาคารยังคงจะต่ำกว่าจุดคุ้มทุนต่อไปอีกไม่น้อยกว่า 5-6 ปี ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะส่งผลให้เกิดการขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทจำนวนมาก และมีขาดทุนสะสมเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ จนมากกว่าเงินลงทุนก้อนแรก ดังนั้นทางคณะผู้บริหารจึงมีความเห็นควรเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณายกเลิกสิทธิการเช่าอาคาร ABC World โดยให้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าทุกประการทันที ทั้งนี้เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท

เพื่อเป็นประโยชน์ต่อทั้งบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทตามที่ระบุไว้ในข้อ 9. ข้างต้น

16. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 15

-ไม่มี-