

วันที่ 5 เมษายน 2562

เรื่อง การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ขอยกยธรธานี ถนนเทพรัตน จังหวัดสมุทรปราการ และที่ดิน ขอยร่มีเ็น 2 ถนนเทพรัตน จังหวัดสมุทรปราการ ให้แก่ บริษัท เว้ง โฮลดิ้ง จำกัด

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายที่ดินจำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2058 และ 30940 ขอยกยธรธานี ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางป่อ อำเภอบางป่อ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวม 11,232 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่มีเลขที่ เป็นอาคารโกดังสินค้า และอาคารส่วนโค้งคลุม จำนวน 2 หลัง รวมพื้นที่ใช้สอย 1,204 ตารางเมตร ("ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างขอยกยธรธานี") ในราคา 235,000,000 บาทถ้วน และ โฉนดที่ดินเลขที่ 54556 ขอยร่มีเ็น 2 ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวม 2,114 ตารางวา ("ที่ดินขอยร่มีเ็น 2") ในราคา 40,000,000 บาทถ้วน รวมเป็นราคาทั้งหมด 275,000,000 บาทถ้วน ให้แก่ บริษัท เว้ง โฮลดิ้ง จำกัด ("ผู้ซื้อ")

โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจในดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างขอยกยธรธานี และที่ดินขอยร่มีเ็น 2 (รวมเรียกว่า "ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง") ให้แก่ ผู้ซื้อ รวมถึง การลงนามและเจรจาเงื่อนไขและรายละเอียดอื่น ๆ ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การลงนามในเอกสารคำขอต่าง ๆ และหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การติดต่อและการยื่นคำขออนุญาตต่อกรมที่ดิน สำนักงานที่ดินท้องที่ หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสม ตลอดจนการมอบอำนาจช่วงเพื่อให้จำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำเร็จลุล่วง

บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับ ผู้ซื้อ และบริษัทฯ ตกลงไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา ให้แก่ ผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดินเขตที่มีอำนาจ ภายในวันที่ 30 เมษายน 2562

การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าขายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ") โดยมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 10.13 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นวิธีการคำนวณที่ได้ขนาดรายการสูงสุด โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ของบริษัทฯ และเมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีอยู่จำนวน 2 รายการ กล่าวคือ

(1) รายการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ดับบลิวพีเอส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 13.99 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ของบริษัทฯ และ

(2) รายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในจังหวัดขอนแก่น ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 0.37 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ของบริษัทฯ

ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้เมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว จะมีขนาดรายการรวมสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 24.49 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายรายการประเภท 2 ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") ทันที และจัดส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

รายละเอียดของรายการดังกล่าวปรากฏตามสารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามบัญชี 1 ของบริษัท 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) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 5/2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2058 และ 30940 ซอยเกียรติธานี ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวม 11,232 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่มีเลขที่ เป็นอาคารโกดังสินค้า อาคารสวนโล่งคลุม จำนวน 2 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม 1,204 ตารางเมตร (“ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซอยเกียรติธานี”) ในราคา 235,000,000 บาทถ้วน และ โฉนดที่ดินเลขที่ 54556 ซอยร่มเย็น 2 ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวม 2,114 ตารางวา (“ที่ดินซอยร่มเย็น 2”) ในราคา 40,000,000 บาทถ้วน รวมทั้งหมด 275,000,000 บาทถ้วน ให้แก่ บริษัท เว็ ง โฮลดิ้ง จำกัด (“ผู้ซื้อ”)

การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 10.13 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นวิธีการคำนวณที่ได้ขนาดรายการสูงสุด โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ของบริษัทฯ และเมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซอยเกียรติธานี และที่ดินซอยร่มเย็น 2 (รวมเรียกว่า “ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”) มีอยู่จำนวน 2 รายการ กล่าวคือ

(1) รายการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ดับบลิวพีเอส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 13.99 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ของบริษัทฯ และ

(2) รายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในจังหวัดขอนแก่น ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 0.37 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ของบริษัทฯ

ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้เมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซอยเกียรติธานี และที่ดินซอยร่มเย็น 2 แล้ว จะมีขนาดรายการรวมสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 24.49 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายรายการประเภท 2 ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทันที และจัดส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอแจ้งรายละเอียดของรายการดังกล่าวตามที่กำหนดในประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายในวันที่ 30 เมษายน 2562 ซึ่งการลงนามในสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	
ผู้จะขาย	บริษัทฯ
ผู้จะซื้อ	บริษัท เว้ง โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)
รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่าย	ที่ดินจำนวน 3 แปลง ประกอบด้วย - โฉนดที่ดินเลขที่ 2058 และ 30940 ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวม 11,232 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่มีเลขที่เป็นอาคารโกดังสินค้า อาคารสวนโล่งคลุม จำนวน 2 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม 1,204 ตารางเมตร - โฉนดที่ดินเลขที่ 54556 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวม 2,114 ตารางวา
ราคาที่จำหน่าย	รวมราคาที่จำหน่ายทั้งสิ้น 275,000,000 บาทถ้วน
การโอนกรรมสิทธิ์	บริษัทฯ ตกลงไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ ผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดินที่มีเขตอำนาจ ภายในวันที่ 30 เมษายน 2562 โดยผู้ซื้อจะมีสิทธิเข้าทำประโยชน์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาได้ภายหลังจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น

3. **ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดของรายการ และรายละเอียดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**

3.1 **ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ**

บริษัทฯ จะจำหน่ายที่ดินจำนวน 3 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2058 และ 30940 ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวม 11,232 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่มีเลขที่เป็นอาคารโกดังสินค้า อาคารส่วนโค้งคลุม จำนวน 2 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม 1,204 ตารางเมตร ในราคา 235,000,000 บาท และ โฉนดที่ดินเลขที่ 54556 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวม 2,114 ตารางวา ในราคา 40,000,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 275,000,000 บาทถ้วน ให้แก่บริษัท เว็ท โฮลดิ้ง จำกัด (“ผู้ซื้อ”)

3.2 **การคำนวณขนาดรายการ**

เมื่อคำนวณขนาดรายการตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ โดยอ้างอิงจางบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ของบริษัทฯ มีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

(1) **เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ**

ไม่สามารถนำเกณฑ์ดังกล่าวมาปรับใช้ได้เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายที่ดินและอาคาร

(2) **เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ**

ไม่สามารถนำเกณฑ์ดังกล่าวมาปรับใช้ได้เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายที่ดินและอาคาร

(3) **เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

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

สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน

$$\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} = \text{มูลค่าสูงสุดระหว่างราคาซื้อขาย หรือ มูลค่าทางบัญชี}$$

$$= \text{มูลค่าสูงสุดระหว่าง 275.00 หรือ 331.47}$$

$$= 331.47$$

$$\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} = \frac{331.47}{100}$$

$$3,271.13$$

$$= 10.13\%$$

(4) เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้เพื่อเป็นสิ่งที่ตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ไม่สามารถนำเกณฑ์ดังกล่าวมาปรับใช้ได้เนื่องจากเป็นรายการจำหน่ายที่ดิน และอาคาร

จากการคำนวณขนาดรายการในข้างต้น จะได้ขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 10.13 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นวิธีการคำนวณที่ได้ขนาดรายการสูงสุด โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ของบริษัทฯ และเมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีอยู่จำนวน 2 รายการ กล่าวคือ

(1) รายการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ดับบลิวพีเอส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 13.99 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ของบริษัทฯ และ

(2) รายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในจังหวัดขอนแก่น ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 0.37 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ของบริษัทฯ

ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้เมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างชอยเกียรติธานี และที่ดินชอยร่มเย็น 2 แล้ว จะมีขนาดรายการรวมสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 24.49 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายรายการประเภท 2 ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") ทันที และจัดส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

### 3.3 เหตุผลและที่มาของการเข้าทำรายการ

ปัจจุบัน บริษัทฯ ประสบภาวะขาดสภาพคล่องทางการเงิน และต้องการกระแสเงินสดเพื่อใช้ในการชำระหนี้สินที่จะครบกำหนด และสำหรับใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากช่วงที่ผ่านมาบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนมาอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงพิจารณาปรับโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยพิจารณาจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทฯ และมีได้มีความจำเป็นต้องพึ่งพาหรือใช้สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายออกไปแต่อย่างใด ซึ่งบริษัทฯ จะมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจหลักอันประกอบด้วย สื่อสิ่งพิมพ์ การจัดกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง และการผลิตเนื้อหารายการ และธุรกิจสื่อโทรทัศน์ ซึ่งล้วนเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ดังนั้น บริษัทฯ จึงพิจารณาจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ในครั้งนี้ เนื่องจาก ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวบริษัทฯ ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มประสิทธิภาพ และบริษัทฯ ก็ไม่ได้มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเช่นกัน ซึ่งการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ แต่อย่างใด นอกจากนี้ การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพื่อนำไปชำระหนี้สินของบริษัทฯ ได้ ซึ่งจะ

เป็นการช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่สูงของบริษัทฯ และช่วยเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินให้แก่บริษัทฯ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

รายละเอียดของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีดังนี้

4.1 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างชอยเกียรติธานี

ลักษณะสินทรัพย์	ที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2058 และ 30940 ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวม 11,232 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่มีเลขที่ อาคารโกดังสินค้า อาคารส่วนโล่งคลุม จำนวน 2 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม 1,204 ตารางเมตร
ที่ตั้ง	ถนนเกียรติธานี ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินเลขที่ 2058 เลขที่ดิน 40 เนื้อที่ 5,912 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 30940 เลขที่ดิน 344 เนื้อที่ 5,320 ตารางวา
สิทธิตามกฎหมาย	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
ภาระผูกพัน	จำนวนเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินทั้ง 2 โฉนด
การใช้งานก่อนการจำหน่ายไป	ใช้ประโยชน์ในอาคารโกดังเก็บสินค้า

4.2 ที่ดินชอยร่วมเย็น 2

ลักษณะสินทรัพย์	ที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 54556 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวม 2,114 ตารางวา
ที่ตั้ง	ชอยร่วมเย็น 2 ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินเลขที่ 54556 เลขที่ดิน 234 เนื้อที่ 5 ไร่ 1 งาน 14 ตารางวา
สิทธิตามกฎหมาย	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
ภาระผูกพัน	จำนวนเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน

การใช้งานก่อน การจำหน่ายไป	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
-------------------------------	-------------------

5. **มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

บริษัทฯ จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซอยเกียรติธานี ในราคา 235,000,000 บาท และจะจำหน่ายที่ดินซอยร่มเย็น 2 ในราคา 40,000,000 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 275,000,000 บาทถ้วน ให้แก่ผู้ซื้อ

6. **เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน**

การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซอยเกียรติธานี ในราคา 235,000,000 บาท และการจำหน่ายที่ดินซอยร่มเย็น 2 ในราคา 40,000,000 บาท หรือรวมเท่ากับ 275,000,000 บาทถ้วน ให้แก่ผู้ซื้อ นั้น เป็นราคาและเงื่อนไขที่ได้จากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทฯ และผู้ซื้อ ประกอบกับผลการประเมินราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

มูลค่าสิ่งตอบแทนได้พิจารณาจากราคาที่ได้เจรจาต่อรองรวมกับผู้ซื้อ เปรียบเทียบกับมูลค่าตลาดและมูลค่าบังคับขายของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินโดยบริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยมูลค่าตอบแทนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้ง 3 แปลงดังกล่าวตกอยู่ในช่วงระหว่างมูลค่าตลาดที่ประเมิน และมูลค่าบังคับขาย โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าซื้อขาย	มูลค่าบังคับขาย - มูลค่าตลาดที่ประเมิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซอยเกียรติธานี	235.00 ล้านบาท	201.27 - 287.53 ล้านบาท
ที่ดินซอยร่มเย็น 2	40.00 ล้านบาท	37.00 - 52.85 ล้านบาท

ถึงแม้ว่าราคาที่ได้เจรจาจากผู้ซื้อในการทำรายการครั้งนี้จะต่ำกว่ามูลค่าตลาดที่ประเมินได้ แต่เมื่อช่วงต้นปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการขออนุมัติจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซอยเกียรติธานี และที่ดินซอยร่มเย็น 2 ดังกล่าวจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมี “ราคาพื้นฐาน” ที่จะใช้เป็นการประกวดราคา ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซอยเกียรติธานี ที่ราคา 288.04 ล้านบาท และราคาที่ดินซอยร่มเย็น 2 ที่ราคา 52.85 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาใกล้เคียงกับมูลค่าตลาดที่ประเมินในครั้งนี้ โดยบริษัทฯ ได้ใช้ความพยายามในการดำเนินการประกวดราคาเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวมาแล้วถึง 2 ครั้ง ในช่วงเดือนมีนาคมและเมษายน 2561 ที่ผ่านมา แต่ผลปรากฏว่าไม่มีผู้สนใจรายใดยื่นซองประกวดราคาสินทรัพย์ดังกล่าว จึงเป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องมีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2561 ให้อนุมัติยกเลิกการอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินตามมติในวาระที่ 3 ของที่ประชุมวิสามัญครั้งที่ 1/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 เนื่องจาก ในทางปฏิบัติ “ราคาพื้นฐาน” ที่ได้รับอนุมัติในวาระที่ 3 ของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 นั้น ไม่สอดคล้องและไม่เป็นไปตามสภาพตลาดของทรัพย์สินในแต่ละรายการในขณะทำการประกวดราคา อีกทั้งช่วงที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ใช้ความพยายามในการจำหน่ายที่ดิน



พร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาโดยตลอด แต่ไม่มีผู้สนใจรายใดติดต่อเข้ามา จนปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับหนังสือแจ้งความประสงค์ขอซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากผู้ซื้อในครั้งนี้นี้ หรือบริษัท เว้ง โฮลดิ้ง จำกัด เพียงรายเดียว

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้ว และมีความเห็นว่าการกำหนดเกณฑ์ราคาดังกล่าวมีความเหมาะสม เพื่อให้บริษัทฯ สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ได้ในราคาที่สอดคล้องกับสภาพตลาดและอุตสาหกรรมในภาวะเศรษฐกิจช่วงขาลง อีกทั้งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ยังเป็นสินทรัพย์ที่อยู่ในบริเวณที่โดยส่วนใหญ่เป็นที่ดินว่างเปล่า และมีหลายแปลงที่ประกาศขายในราคาต่ำ เนื่องจากโดยส่วนใหญ่มีสภาพเป็นบ่อเช่นเดียวกับสินทรัพย์ของบริษัทฯ และมีสภาพคล่องในการซื้อขายค่อนข้างต่ำ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีความจำเป็นในการใช้กระแสเงินสดดังกล่าวเพื่อนำมาชำระหนี้ที่ครบกำหนด ซึ่งจะเป็นการช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่สูงของบริษัทฯ และสามารถนำกระแสเงินสดที่เหลือจากการชำระหนี้มาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการได้ นอกจากนี้ การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวยังเป็นการลดสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำที่บริษัทฯ ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพ และการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน แม้หากบริษัทฯ มีความจำเป็นจะใช้พื้นที่ บริษัทฯ ก็สามารถเช่าพื้นที่ในขนาดที่เหมาะสมกับการใช้งานได้ต่อไป

## 7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ จากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

- 7.1 การจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้จะช่วยลดภาระหนี้สินของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ สามารถชำระคืนหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ได้ และสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นประมาณ 1,131 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการทำรายการในครั้งนี้นำไปชำระหนี้ระยะสั้น และหนี้สินระยะยาวที่มีหลักประกันกับสถาบันการเงิน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ
- 7.2 การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวยังช่วยลดความเสี่ยงจากการบริหารโครงสร้างทุน ทำให้มีกระแสเงินสดเข้ามาในบริษัทฯ สามารถรองรับความต้องการใช้กระแสเงินสดของบริษัทฯ ได้ทันท่วงที
- 7.3 การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวยังช่วยลดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่สูง เนื่องจากบริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปชำระหนี้สินได้
- 7.4 บริษัทฯ จะสามารถลดสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ และมีสภาพคล่องต่ำ เนื่องจากในปัจจุบัน บริษัทฯ ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอย่างเต็มประสิทธิภาพ และบริษัทฯ ไม่ได้มีแผนในการพัฒนาที่ดินดังกล่าว

## 8. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อ ในครั้งนี้นี้ บริษัทฯ จะนำไปลดภาระหนี้สินระยะสั้น และหนี้สินระยะยาวที่มีหลักประกันกับสถาบันการเงินของบริษัทฯ เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทฯ มีภาระหนี้สินกับทางสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นรวมจำนวน 1,131 ล้านบาท และยังมีภาระหนี้ค่าใบอนุญาตโทรทัศน์ดิจิทัลจำนวน 1,499 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 2,630 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด และสามารถลดภาระดอกเบี้ยที่สูงอันเกิดจากภาระหนี้สินดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจนำเงินส่วนที่เหลือไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินในธุรกิจหลักที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญ และสอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ กล่าวคือ สื่อสิ่งพิมพ์ การจัดกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง การผลิตเนื้อหารายการ (contents) ธุรกิจสื่อโทรทัศน์ และการผลิตเนื้อหารายการ (contents) รวมไปถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพในการเติบโตและเสริมกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้

#### 9. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการนี้ ถือเป็นภาระจำหน้ไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนประเภทที่ 2 ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที และจัดส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อ จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับผู้ซื้อ และบริษัทฯ ตกลงไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดินเขตที่มีอำนาจ ภายในวันที่ 30 เมษายน 2562

#### 10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 ได้พิจารณารายการดังกล่าวในครั้งนี้อย่างรอบคอบแล้ว โดยได้พิจารณาทั้งในด้านเงื่อนไขการทำรายการ ความเหมาะสมของมูลค่าการซื้อขาย เห็นว่าปัจจุบันบริษัทฯ เว้ง โฮลดิ้ง จำกัด มีความน่าเชื่อถือและมีฐานะทางการเงินมั่นคงสามารถชำระเงินตามเงื่อนไขที่ระบุข้างต้นได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2562 ทาง ผู้ซื้อ ได้ลงนามและนำส่งหนังสือแสดงเจตจำนงซื้อ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างขอยกยกรสิทธิ์และ ที่ดินขอยุ่ร่มีเงิน 2 ในราคา 235,000,000 บาท และ 40,000,000 บาท ตามลำดับ รวม 275,000,000 มายังบริษัทฯ แล้ว โดยเจตนาที่จะลงนามในสัญญาจะซื้อ จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ชำระเงิน และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในวันที่ 30 เมษายน 2562

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า ปัจจุบัน บริษัทฯ ใช้ประโยชน์จากที่ดินและอาคารในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพียงส่วนน้อย กล่าวคือใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารโกดังเท่านั้น ทั้งนี้ การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ซื้อ จะไม่ส่งผลกระทบต่อกรดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ แต่อย่างใด อีกทั้งจะลดภาระหนี้สินของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด และสามารถดำเนินธุรกิจได้ และลดความเสี่ยงจากการบริหารโครงสร้างทุน ทำให้มีกระแสเงินสดเข้ามาในบริษัทฯ 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