

วันที่ 9 เมษายน 2562

เรื่อง การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซอยเกียรติธานี ถนนเทพรัตน จังหวัดสมุทรปราการ และที่ดิน ซอยร่มเย็น 2 ถนนเทพรัตน จังหวัดสมุทรปราการ ให้แก่ บริษัท เว้ง โฮลดิ้ง จำกัด (เพิ่มเติม)

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 ซอยเกียรติธานี ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวม 11,232 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่มีเลขที่ เป็นอาคารโกดังสินค้า และอาคารส่วนโถงคลุม จำนวน 2 หลัง รวมพื้นที่ใช้สอย 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 รวมเป็นราคาทั้งหมด 275,000,000 บาทถ้วน ให้แก่ บริษัท เว้ง โฮลดิ้ง จำกัด ("ผู้ซื้อ")

โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจในดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซอยเกียรติธานี และที่ดินซอยร่มเย็น 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

การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สิน 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	<p>บริษัท เวิร์ดโฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ”)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>บริษัท พงศ์เฮอร์วิธ จำกัด</td> <td>2,199,000</td> <td>99.95</td> </tr> <tr> <td>ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ</td> <td>1,000</td> <td>0.05</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>2,200,000</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เวิร์ดโฮลดิ้ง จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2562</p>			รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	บริษัท พงศ์เฮอร์วิธ จำกัด	2,199,000	99.95	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	1,000	0.05	รวม	2,200,000	100.00
รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ													
บริษัท พงศ์เฮอร์วิธ จำกัด	2,199,000	99.95													
ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	1,000	0.05													
รวม	2,200,000	100.00													
รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่าย	<p>ที่ดินจำนวน 3 แปลง ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - โฉนดที่ดินเลขที่ 2058 และ 30940 ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวม 11,232 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่มีเลขที่เป็นอาคารโกดังสินค้า อาคารส่วนโค้งคลุม 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 โดยผู้ซื้อที่มีสิทธิเข้าทำประโยชน์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาได้ภายหลังจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดของรายการ และรายละเอียดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะจำหน่ายที่ดินจำนวน 3 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2058 และ 30940 ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวม 11,232 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่มีเลขที่เป็นอาคารก่อตั้งสินค้า อาคารสวนโค้งคลุม 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 เว้ง โฮลดิ้ง จำกัด (“ผู้ซื้อ”)

3.2 การคำนวณขนาดรายการ

เมื่อคำนวณขนาดรายการตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานระหว่างกาลสำหรับ 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

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

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

$$= 331.47$$

$$\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} = \frac{331.47 \times 100}{3,271.13}$$

$$= 10.13\%$$

(4) เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกให้เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์

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 มีมติอนุมัติการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซอยเกียรติธานี และที่ดินซอยร่มเย็น 2 แล้ว จะมีขนาดรายการรวมสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 24.49 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายรายการประเภท 2 ของประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") ทันที และจัดส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

3.3 เหตุผลและที่มาของการเข้าทำรายการ

ปัจจุบัน บริษัทฯ ประสบภาวะขาดสภาพคล่องทางการเงิน และต้องการกระแสเงินสดเพื่อใช้ในการชำระหนี้สินที่จะครบกำหนด และสำหรับใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากช่วงที่ผ่านมาบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนมาอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงพิจารณาปรับโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยพิจารณาจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทฯ และมีได้มีความจำเป็นต้องพึ่งพาหรือใช้สินทรัพย์ที่จะจำหน่ายออกไป

แต่อย่างไรก็ตาม ซึ่งบริษัทฯ จะมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจหลักอันประกอบด้วย สื่อสิ่งพิมพ์ การจัดกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง และการผลิตเนื้อหารายการ และธุรกิจสื่อโทรทัศน์ ซึ่งล้วนเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ดังนั้น บริษัทฯ จึงพิจารณาจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ในครั้งนี้ เนื่องจาก ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวของบริษัทฯ ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มประสิทธิภาพ และบริษัทฯ ก็ไม่ได้มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเช่นกัน ซึ่งการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ แต่อย่างไรก็ตาม นอกจากนี้ การจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้สินของบริษัทฯ ได้ ซึ่งจะเป็นการช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่สูงของบริษัทฯ 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 อาคารสวนโล่งคลุม 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	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ระยะยาวกับสถาบันการเงิน ภาระหนี้คงเหลือ 190.00 ล้านบาททั้ง 2 โฉนด
การใช้งานก่อนการจำหน่ายไป	ใช้ประโยชน์ในอาคารโกดังเก็บสินค้า

4.2 ที่ดินชอยร่มเย็น 2

ลักษณะสินทรัพย์	ที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 54556 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวม 2,114 ตารางวา
-----------------	---

ที่ตั้ง	ซอยร่มเย็น 2 ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินเลขที่ 54556 เลขที่ดิน 234 เนื้อที่ 5 ไร่ 1 งาน 14 ตารางวา
สิทธิตามกฎหมาย	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ระยะยาวกับสถาบันการเงิน ภาระหนี้คงเหลือ 190.00 ล้านบาท
การใช้งานก่อนการจำหน่ายไป	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.”)

มูลค่าสิ่งตอบแทนได้พิจารณาจากราคาที่ได้เจรจาต่อรองร่วมกับผู้ซื้อ เปรียบเทียบกับมูลค่าตลาดและมูลค่าบังคับขายของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินโดยบริษัท ไพรสเปค แอปเพรชัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. โดยมูลค่าตอบแทนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้ง 3 แปลงดังกล่าวตกอยู่ในช่วงระหว่างมูลค่าตลาดที่ประเมิน และมูลค่าบังคับขาย โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ถึงแม้ว่าราคาที่ได้เจรจาจากผู้ซื้อในการทำรายการครั้งนี้จะต่ำกว่ามูลค่าตลาดที่ประเมินได้ แต่เมื่อช่วงต้นปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการขออนุมัติจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซอยเกียรติธานี และที่ดินซอยร่มเย็น 2 ดังกล่าวจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมี “ราคาพื้นฐาน” ที่จะใช้เป็นการ

ประกวดราคา ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซอยเกียรติธานี ที่ราคา 288.04 ล้านบาท และราคาที่ดินซอยร่มเย็น 2 ที่ราคา 52.85 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาใกล้เคียงกับมูลค่าตลาดที่ประเมินในครั้งนี้อยู่ 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 ไม่สอดคล้องและไม่เป็นไปตามสภาพตลาดของทรัพย์สินแต่ละรายการในขณะทำการประกวดราคา อีกทั้งช่วงที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ใช้ความพยายามในการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาโดยตลอด แต่ไม่มีผู้สนใจรายใดติดต่อเข้ามา จนปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับหนังสือแจ้งความประสงค์ขอซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากผู้ซื้อในครั้งนี้อยู่ หรือบริษัท เว้ง โฮลดิ้ง จำกัด เพียงรายเดียว

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

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ จากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

- 7.1 การจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้จะช่วยลดภาระหนี้สินของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ สามารถชำระคืนหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ได้ และสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นประมาณ 1,131 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการทำรายการในครั้งนี้นำไปชำระหนี้สินระยะสั้น และหนี้สินระยะยาวที่มีหลักประกันกับสถาบันการเงิน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ
- 7.2 การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวยังช่วยลดความเสี่ยงจากการบริหารโครงสร้างทุน ทำให้มีกระแสเงินสดเข้ามาในบริษัทฯ สามารถรองรับความต้องการใช้กระแสเงินสดของบริษัทฯ ได้ทันเวลาที่
- 7.3 การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวยังช่วยลดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่สูง เนื่องจากบริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปชำระหนี้สินได้

7.4 บริษัทฯ จะสามารถลดสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ และมีสภาพคล่องต่ำ เนื่องจากในปัจจุบัน บริษัทฯ ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอย่างเต็มประสิทธิภาพ และบริษัทฯ ไม่ได้มีแผนในการพัฒนาที่ดินดังกล่าว

8. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อ ในครั้งนี้ 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 การจัดกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการผลิตเนื้อหารายการ (contents) ธุรกิจสื่อโทรทัศน์ และการผลิตเนื้อหารายการ (contents) รวมไปถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพในการเติบโตและเสริมกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้

9. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการนี้ ถือเป็นกรจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนประเภทที่ 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 เห็นว่าปัจจุบันบริษัท เว้ง โฮลดิ้ง จำกัด มีความน่าเชื่อถือและมีฐานะทางการเงินมั่นคงสามารถชำระเงินตามเงื่อนไขที่ระบุข้างต้นได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2562 ทาง ผู้ซื้อ ได้ลงนามและนำส่งหนังสือแสดงเจตจำนงซื้อ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างขอoyerสิทธิและ ที่ดินชอยร่มเย็น 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 จะไม่ส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจของบริษัทฯ แต่อย่างใด อีกทั้งจะลดภาระหนี้สินของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด และสามารถดำเนินธุรกิจได้ และลดความเสี่ยงจากการบริหารโครงสร้างทุน ทำให้มีกระแสเงินสดเข้ามาในบริษัทฯ สามารถรองรับความต้องการใช้กระแสเงินสดของบริษัทฯ ได้ทันทุกวงที่

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 10

คณะกรรมการบริษัทฯ ทุกท่านมีความเห็นสอดคล้องกับมติคณะกรรมการบริษัทฯ ข้างต้น (เป็นเอกฉันท์) และไม่มีการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากมติคณะกรรมการบริษัทฯ ดังกล่าว

คณะกรรมการบริษัทฯ ขอรับรองว่า สารสนเทศในแบบรายงานนี้ ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมชาย มีเสน)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร