

ที่ โปสต์ 018/2019

วันที่ 16 ธันวาคม 2562

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท บางกอก โปสต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2562
อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพมหานคร 10400

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท บางกอก โปสต์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ (1) การขายสินทรัพย์ของศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรอุปกรณ์ และ (2) การขายสินทรัพย์ของอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน และมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (3) การเข้าพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ จะเสนอมติดังกล่าว เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ซึ่งจะจัดให้มีการประชุมวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 รวมทั้งขออนุมัติให้บุคคลหรือคณะบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องและเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

โดยมีรายละเอียดการเข้าทำธุรกรรมตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์

(นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์)

ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร

สารสนเทศเกี่ยวกับ
รายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของ
บริษัท บางกอก โปสท์ จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท บางกอก โปสท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ (1) ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักรอุปกรณ์ และ (2) อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน รวมทั้งได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (3) การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสม การทำรายการดังกล่าวจะขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ซึ่งจะจัดให้มีการประชุมวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 รวมทั้งขออนุมัติให้บุคคลหรือคณะบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวเนื่อง และเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้เสนอขอสัถยาบันเรื่องเงินกู้ยืม ต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 จากการเงินกู้ยืมที่เกิดขึ้นในเดือนพฤษภาคม เดือนมิถุนายน เดือนสิงหาคม และเดือนกันยายน 2562 รวมถึงการขอเงินกู้ยืมเพิ่มเติม ในระหว่างที่บริษัทฯ ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ มีความจำเป็นและได้ขอรับการช่วยเหลือทางการเงินทั้งหมดจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งเข้าข่ายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ จึงขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ : การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน จะเกิดขึ้นหลังจากได้รับการอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ซึ่งจะจัดให้มีการประชุมวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563

โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รายการใดรายการหนึ่ง หรือ หลายรายการภายในกำหนดระยะเวลา 12 เดือน

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

- ผู้ขาย** : บริษัท บางกอก โปสต์ จำกัด (มหาชน)
- บุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ** : บริษัทฯ อาจเสนอขายสินทรัพย์แต่ละรายการให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และ/หรือ ผู้ลงทุนที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองและผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ

3. รายละเอียดผู้ลงทุนที่เกี่ยวข้องกัน

- ลักษณะความสัมพันธ์** : ผู้ลงทุนรายใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 24.2 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และเป็นประธานกรรมการบริษัทฯ คือ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์

4. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

- จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์** : (1) ขายศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรอุปกรณ์ เนื่องด้วยบริษัทฯ ไม่ได้ใช้งานในสินทรัพย์ดังกล่าว
- (2) ขายอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน เนื่องด้วย บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องใช้สินทรัพย์ดังกล่าวในการหารายได้ สินทรัพย์ดังกล่าวเป็นเพียงสถานที่ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งบริษัทฯ สามารถเปลี่ยนเป็นสถานที่อื่น ๆ ได้ รวมทั้ง สินทรัพย์หลักในการหารายได้ของบริษัทฯ คือ บุคลากร

บริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจากับผู้ซื้อตามข้อ 2. โดยผลสำเร็จของการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แต่ละรายการเป็นอิสระต่อกัน ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองและผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ

ภายหลังการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ ยังคงมีลักษณะการประกอบธุรกิจปกติเช่นเดิม ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะหรือนโยบายการประกอบธุรกิจอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัทฯ สามารถว่าจ้างบริษัทภายนอกในการผลิตหนังสือพิมพ์หรือสิ่งพิมพ์ต่างๆ และหากบริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการดังกล่าวนี้ได้ทั้งหมด บริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นมากเสมือนเป็น Cash

Company แต่เงินดังกล่าวจะนำไปใช้ในการชำระคืนหนี้สินเป็นส่วนใหญ่ ส่วนที่เหลือจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับธุรกิจต่อไป

5. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ

จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

: บริษัทฯ ประสบภาวะขาดสภาพคล่อง เนื่องจากมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานติดต่อกันหลายปี สาเหตุมาจากพฤติกรรมกรรมการบริโภคสื่อที่เปลี่ยนไป จากสื่อสิ่งพิมพ์ไปยังสื่อออนไลน์ รวมถึงการชะลอตัวของสถานะเศรษฐกิจโดยรวม ซึ่งส่งผลให้งบโฆษณาสื่อสิ่งพิมพ์ลดลง ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และรูปแบบการดำเนินธุรกิจ เพื่อรับมือกับผลกระทบที่เกิดขึ้น

ภายหลังการทำรายการ บริษัทฯ จะดำเนินการตามกลยุทธ์และนโยบายที่กำหนด โดยควบคุมต้นทุนและลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นต่อการดำเนินงาน ควบคู่กับการพัฒนาช่องทางดิจิทัลและสื่อออนไลน์ สร้างรายได้จากแบรนด์ และมุ่งเน้นลูกค้าให้มากขึ้น

นอกจากนี้ การทำรายการจะช่วยลดความเสี่ยงในการบริหารโครงสร้างเงินทุน เนื่องจากมีเงินทุนหมุนเวียนเข้ามา ทำให้บริษัทฯ สามารถลดภาระหนี้สิน และรองรับความต้องการใช้กระแสเงินสดของบริษัทฯ ได้อย่างทันทั่วถึง

6. รายละเอียดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ประเภทสินทรัพย์

: (1) ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ประกอบด้วย ที่ดิน ตั้งอยู่เลขที่ 999 หมู่ที่ 9 แยกจากถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 19+700 (ฝั่งขาเข้า) ไปทางทิศใต้ประมาณ 70 เมตร ในตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 19 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่ายของบริษัทฯ

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงพิมพ์ อาคารคลังเก็บกระดาษ อาคารสำนักงานจัดจำหน่าย โรงเก็บสารเคมี อาคารควบคุมไฟฟ้าย่อย อายุอาคารประมาณ 13 ปี และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ ถนนและลานคอนกรีต รั้วลวดหนามและเสาคอนกรีตพร้อมประตูรั้ว และสะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก

เครื่องจักรอุปกรณ์ในกระบวนการผลิตสื่อสิ่งพิมพ์ มีจำนวน 6 รายการ รวม 23 ชุด/เครื่อง เครื่องจักรส่วนใหญ่เริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 มีอายุใช้งานที่ผ่านมาประมาณ 2-12 ปี เครื่องจักรส่วนใหญ่ถูกผลิตและนำเข้าจากประเทศเยอรมัน และมีบางส่วนเป็นเครื่องจักรจากประเทศสหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น และไทย และเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2562 บริษัทฯ ได้ยุติการพิมพ์ และทำการว่าจ้าง Outsourced ในการพิมพ์ ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562

(2) อาคารสำนักงาน (คลองเตย) ประกอบด้วย

ที่ดิน ตั้งอยู่เลขที่ 136 ถนน ถนน รัตนอง แขวงคลองเตย เขต คลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 7 ไร่ 64.0 ตารางวา ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานของบริษัทฯ

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารสำนักงาน อาคารบริการ อาคารสำนักพิมพ์ อาคารจอดรถ อายุอาคารประมาณ 26 ปี มีพื้นที่ใช้สอยรวม 35,483 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่ ป้อมยาม ถนนและลานคอนกรีต รั้วและประตูรั้วเหล็กตัด

ภาระผูกพันของสินทรัพย์ : (1) ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) ติดจำนองกับสถาบันการเงิน
(2) อาคารสำนักงาน (คลองเตย) – ไม่มี

มูลค่ารวมสินทรัพย์ : (1) ศูนย์การพิมพ์และจัดจำหน่าย (บางนา) มูลค่ารวม 424.3 - 509.5 ล้านบาท ประกอบด้วย
ที่ดิน 261.2 ล้านบาท
อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ 107.3 ล้านบาท
เครื่องจักรและอุปกรณ์ 55.8 ล้านบาท (มูลค่าบังคับขาย - แยกขึ้นส่วน) หรือ 141.0 ล้านบาท (มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน)
(2) อาคารสำนักงาน (คลองเตย) มูลค่ารวม 1,175.0 ล้านบาท ประกอบด้วย
ที่ดิน 859.2 ล้านบาท
อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ 315.8 ล้านบาท

คิดเป็นมูลค่าการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์รวม 1,599.3 - 1,684.5 ล้านบาทซึ่งอ้างอิงตามราคาประเมิน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ กำหนดแนวทางในการเจรจาต่อรองกับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ โดยจะมีราคาที่ตกลงซื้อขายกัน ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมิน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรอง และผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ

นโยบายการกำหนด

มูลค่าสิ่งตอบแทน : มูลค่าสิ่งตอบแทน กำหนดจากราคาประเมิน โดย บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ ที่ สช. 24/2555 ตามรายงานลงวันที่ 6 ธันวาคม 2562

เงื่อนไขการชำระเงิน : บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ จะเป็นผู้ตกลงทำสัญญาที่เกี่ยวข้องและกำหนดเงื่อนไขภายหลังได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองกับบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อและยังไม่มี การทำข้อตกลงหรือสัญญาใดๆ

7. การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ขนาดรายการ : การคำนวณขนาดรายการ ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของ บริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ดังนี้

(1) เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ

สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) = สินทรัพย์รวม – สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน – สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี – หนี้สินรวม – ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

$$\begin{aligned} \text{NTA} &= 1,992.2 - 94.9 - 55.6 - 1,932.4 - 36.7 \\ &= (127.4) \text{ ล้านบาท} \end{aligned}$$

(2) **เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน**
 ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานติดลบ

(3) **เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการ} &= \frac{\text{จำนวนเงินที่ได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}} \\ &= \frac{1,684.5 \times 100}{1,922.2} \\ &= \text{ร้อยละ } 87.6 \end{aligned}$$

(4) **เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์**

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์

บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ในรอบ 6 เดือนก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของ สิ่งตอบแทนสูงสุด เท่ากับร้อยละ 87.6 ถือว่าเป็นรายการประเภทที่ 3 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งต้องขอ อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดย ไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ในการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น จะต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ให้ความเห็นต่อการเข้า ทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์ โดย IFA จะต้องแสดงความเห็นใน เรื่องต่างๆ เช่น ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อ บริษัท ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขรายการ

หากบริษัทฯ พิจารณาเสนอขายสินทรัพย์แต่ละรายการหรือทุก รายการให้แก่ผู้ลงทุนที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ มูลค่าที่ใช้ในการ คำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันสูงสุดเท่ากับ 1,684.5 ล้านบาท (เนื่องจากมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ จึงไม่สามารถ คำนวณร้อยละได้) ขนาดรายการถือเป็นรายการขนาดใหญ่มากกว่า 20 ล้านบาท เข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภท

รายการที่เกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ และประกาศคณะกรรมการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการ ปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ซึ่งต้องขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนน เสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มา ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ มีส่วนได้ส่วนเสีย ซึ่งบริษัทฯ จะนำส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

8. การได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทรายการ : การเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงาน (คลองเตย)

ขนาดรายการ : หากบริษัทฯ สามารถเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คือ การขายอาคารสำนักงาน (คลองเตย) บริษัทฯ อาจมีความจำเป็น ในการเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงานจากบุคคลที่คาดว่าจะเป็นผู้ซื้อ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองและผลประโยชน์ที่บริษัทฯ จะ ได้รับ

พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารสำนักงาน (คลองเตย) เท่ากับ 35,483 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่อาคารสำนักงาน 9,000 ตารางเมตร พื้นที่อาคารบริการ 3,075 ตารางเมตร พื้นที่อาคารสำนักพิมพ์ 11,696 ตารางเมตร และ พื้นที่อาคารจอดรถ 11,712 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันพื้นที่ใช้สอยรวมที่มีอยู่ เกินความต้องการของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทฯ จึงพิจารณาให้ปรับลดเหลือพื้นที่ใช้สอย เท่าที่จำเป็น โดยอยู่ระหว่างการพิจารณาปริมาณพื้นที่ที่จะเช่ากลับ ไม่เกินร้อยละ 50 ของพื้นที่รวม และจะจ่ายค่าเช่าไม่เกินกว่าอัตรา ค่าเช่าที่กำหนด โดยคำนวณตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสมซึ่งอยู่ระหว่าง 350 - 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน กำหนดโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หากพิจารณาทำสัญญาเช่าระยะเวลา 1 ปี ขนาดรายการสูงสุดจะเป็นดังนี้

$$\begin{aligned}
 &= \text{พื้นที่ใช้สอยรวม} \times \text{ราคาต่อตารางเมตร} \\
 &= 35,483 / 2 \times 400 \text{ บาทต่อเดือน} \\
 &= 7.1 \text{ ล้านบาทต่อเดือน หรือ } 85.2 \text{ ล้านบาทต่อปี}
 \end{aligned}$$

การคำนวณขนาดรายการ ตามประกาศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ คือ สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ดังนี้

- (1) **เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ**
ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิติดลบ
- (2) **เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน**
ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานติดลบ

(3) **เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

$$\begin{aligned}
 \text{ขนาดรายการ} &= \frac{\text{จำนวนเงินที่จำหน่ายไป} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}} \\
 &= \frac{85.2 \times 100}{1,922.2} \\
 &= \text{ร้อยละ } 4.4
 \end{aligned}$$

(4) **เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์**

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์

ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสูงสุด เท่ากับ ร้อยละ 4.4 ถือว่าเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

อย่างไรก็ตาม หากการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คือ การขายอาคารสำนักงาน (คลองเตย) ทำกับผู้ลงทุนที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ การเช่ากลับพื้นที่อาคารจะเข้าข่ายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ จะเป็นผู้พิจารณาอนุมัติและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

แต่ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติที่ดี คณะกรรมการบริษัทฯ จึงได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ ในเรื่องของความสมเหตุสมผล ความเป็นธรรมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไข ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย ซึ่งบริษัทฯ จะนำส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

9. ลักษณะทั่วไปของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ประเภทรายการ** : การรับความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- ขนาดรายการ** : การคำนวณขนาดรายการตามประกาศ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ดังนี้
- จำนวนเงินที่ขอรับความช่วยเหลือทางการเงินรวม 120 ล้านบาท ประกอบด้วย เดือนพฤษภาคม 2562 จำนวน 25 ล้านบาท เดือนมิถุนายน 2562 จำนวน 25 ล้านบาท เดือนสิงหาคม 2562 จำนวน 35 ล้านบาท และเดือนกันยายน 2562 จำนวน 35 ล้านบาท
- ระหว่างการดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องขอรับความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งคาดว่าจะเป็นจำนวนเงินสูงสุดไม่เกิน 200.0 ล้านบาท
- ขนาดรายการมีมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 10,500,000 บาท คำนวณจาก $200,000,000 \times 5.25\%$ โดยใช้สมมติฐานการกู้ยืมประมาณ 1 ปี นับจากวันลงนามในสัญญาฉบับแรก
- ลักษณะรายการ** : การกู้ยืมประเภทชำระคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักประกัน ด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ เท่ากับ ร้อยละ 5.25 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตรา MLR ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยการทำสัญญากู้ยืมเป็นครั้ง ตามงวดของการกู้ยืม ปัจจุบันมีสัญญากู้ยืมรวม 4 ฉบับ

ขนาดรายการเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการที่เกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 เนื่องด้วยผู้เข้าทำรายการกับบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ประกอบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตีตลาด เพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติที่ดี และตามคำแนะนำของคณะกรรมการตรวจสอบ จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ ในเรื่องของความสมเหตุสมผล ความเป็นธรรมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไข ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย ซึ่งบริษัทฯ จะนำส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

10. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ จำเป็นต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัทฯ		ความสัมพันธ์กับคู่สัญญาในการเข้าทำรายการ
	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	
นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	121,096,150	24.22	คู่สัญญาในรายการที่เกี่ยวข้องกัน และอาจจะเป็นคู่สัญญาในการเข้าทำรายการ จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในครั้งนี้ และ/หรือ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน คือ การเช่ากลับพื้นที่อาคารสำนักงาน

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งไม่รวมกรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสีย เห็นสมควรให้บริษัทฯ ดำเนินการขายสินทรัพย์ตามการทำรายการดังกล่าวข้างต้น เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการของบริษัทฯ และเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม และการเช่ากลับพื้นที่สำนักงานเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

**12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัทฯ**

- ไม่มี -