

ทะเบียนเลขที่ 0107546000431
ที่ 139/2564

9 กรกฎาคม 2564

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของ
สำนักงานบริษัทจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 ใน
วันที่ 9 กรกฎาคม 2564 เวลา 14.00 น. ได้มีมติดังนี้

- อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงาน
บริษัทมูลค่าซื้อขายสุทธิ 200.00 ล้านบาท (“รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดิน”) จากนายวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี
 (“นายวิศิษฎ์”) และนายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี (“นายวิวัฒน์”) ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง
หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการเปิดเผยข้อมูล
และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)
และบริษัทไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้
รายการดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง
หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศ
คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน
ในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งเมื่อคำนวณ
ตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดในประกาศ โดยใช้มูลค่าสูงสุดที่คำนวณได้จากหลักเกณฑ์ใดเกณฑ์หนึ่ง และบริษัท
ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นใดที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดิน
ในครั้งนี้ ทั้งนี้ พบว่า มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.46 ($200.00 \text{ ล้านบาท} \times 100 / 13,744.51 \text{ ล้านบาท}$) ของ
สินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15.00 ดังนั้น
การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท
นอกจากนี้ เมื่อคำนวณขนาดรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีค่าเท่ากับร้อยละ 5.75
($200.00 \times 100 / 3,480.87 \text{ ล้านบาท}$) ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) ของบริษัทตามงบการเงินรวม
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 (NTA เท่ากับ 3,480.87 ล้านบาท) ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่า 20.00 ล้านบาท หรือมากกว่า
ร้อยละ 3.00 ของมูลค่า NTA ของบริษัท บริษัทจึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากที่ประชุมผู้

ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ นายวิศิษฎ์ และนายวิวัฒน์ ถือเป็นบุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียกับการเข้าทำรายการ ไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมนี้

2. อนุมัติแต่งตั้งบริษัทแอตไจเซอร์ อิลไลแอนซ์ แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด (“AA&P”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. อนุมัติกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ในวันที่ 3 กันยายน 2564 เวลา 11.00 น. – 12.00 น. ณ ห้องประชุมสุนทรียา ชั้น 3 อาคารบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 โดยมีระเบียบ วาระการประชุมดังต่อไปนี้
วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564
วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการซื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัทจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่าซื้อขายสุทธิ 200.00 ล้านบาท
วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

และมีมติกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น (Record Date) ในวันที่ 27 กรกฎาคม 2564

4. พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาณัติ ปิ่นรัตน์)
เลขาธิการบริษัท

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัท
จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เนื่องจากมีความไม่แน่นอนในเรื่องอัตราค่าเช่า หรืออายุสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงเจ้าของที่ดิน ในฐานะผู้เช่าที่ดิน บริษัทจึงสังเกตเห็นปัจจัยความเสี่ยงดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ประกอบกับบริษัทได้รับการสนับสนุนเงินทุนจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ บริษัทจึงทำการเจรจาขอซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว

จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2564 จึงได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานของบริษัทจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่าซื้อขายสุทธิ 200.00 ล้านบาท (“รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดิน”) เนื่องจากการเข้าทำรายการมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์กับบริษัทมากกว่าการเข้าทำรายการขายและเช่ากลับคืน เนื่องจากความเป็นเจ้าของของกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ดินพร้อมอาคารอย่างสมบูรณ์ ปิดความเสี่ยงเรื่องอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า หรือถ้าหากกรณีตกลงกันไม่ได้ หรือมีการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์เจ้าของที่ดิน ส่งผลให้บริษัทจะมีค่าใช้จ่ายในการเช่าอาคารสำนักงานสูงถึงราคาตารางเมตรละ 630 (ราคาตลาดปัจจุบันโซนลาดพร้าว) ประมาณเดือนละ 4.41 ล้านบาท คิดเป็นประมาณ 52.92 ล้านบาทต่อปี

รายการดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งเมื่อคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดในประกาศ โดยใช้มูลค่าสูงสุดที่คำนวณได้จากหลักเกณฑ์ใดเกณฑ์หนึ่ง และบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นใดที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินในครั้งนี้ ทั้งนี้ พบว่า มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.46 (200.00 ล้านบาท X 100 / 13,744.51 ล้านบาท) ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15.00 ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท

อย่างไรก็ดี เนื่องจากนายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี (“นายวิศิษฐ์”) และนายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี (“นายวิวัฒน์”) เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) และบริษัทไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทั้งนี้ พบว่ามีขนาดรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 5.75 (200.00 x 100 / 3,480.87 ล้านบาท) ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) ของบริษัทตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 (NTA เท่ากับ 3,480.87 ล้าน

บาท) ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่า 20.00 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่า NTA ของบริษัท บริษัทจึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว ทั้งนี้ นายวิศิษฎ์ และนายวิวัฒน์ ถือเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ ไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระการประชุมที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการนี้

นอกจากนี้ บริษัทยังมีหน้าที่ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอร์ อิลโลแอนซ์ แอนด์ พาร์ตเนอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 ได้กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 ของบริษัท ในวันที่ 3 กันยายน 2564 เวลา 11.00 น. – 12.00 น. ณ ห้องประชุมสุนทรียา ชั้น 3 อาคารบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัทครั้งนี้

ในการนี้ บริษัทขอเปิดเผยสารสนเทศ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัทต่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2564 ประชุมเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัท โดยบริษัทจะเข้าทำรายการหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นโดยมีการกำหนดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 ในวันที่ 3 กันยายน 2564

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

2.1 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดิน

ผู้จะขาย	:	นายวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี และ นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี
ผู้จะซื้อ	:	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ลักษณะความสัมพันธ์	:	ผู้ขายมีความสัมพันธ์กับบริษัท คือเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือ
ระหว่างกัน	:	เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2.2 ลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

บุคคลที่เกี่ยวข้อง	ตำแหน่ง	ความสัมพันธ์ / ตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ¹
นายวิศิษฎ์ เลहनพูนรังษี	ประธานกรรมการ กรรมการ ผู้จัดการ / วิชาการผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการอาวุโสสาย บัญชีและการเงิน	กรรมการ และ ผู้ถือหุ้นใหญ่ อันดับ 1 ของบริษัท	ร้อยละ 32.74 (320,897,000 หุ้น)
นายวิวัฒน์ เลहनพูนรังษี	กรรมการ	กรรมการ และ ผู้ถือหุ้นใหญ่ อันดับ 3 ของบริษัท	ร้อยละ 13.47 (132,031,096 หุ้น)

หมายเหตุ : 1/ ข้อมูลจากสมุดทะเบียนวันที่ 31 มีนาคม 2564

3. ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทจะเข้าทำรายการซื้อที่ดินซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ 999 ซอยลาดพร้าว 71 และ 73 ถนนลาดพร้าว และถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร จากนายวิศิษฎ์ และนายวิวัฒน์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท คิดเป็นมูลค่าซื้อขายสุทธิ 200.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะทำการยกเลิกสัญญาการเช่าที่ดินและบันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้องพร้อมชำระค่าที่ดินที่จะซื้อจะขายในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน

3.1.1 ขนาดของรายการได้มา

การคำนวณขนาดรายการตามประกาศเรื่องรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัท มีมูลค่าซื้อขายสุทธิ 200.00 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินอีกประมาณ 4.00 ล้านบาท โดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทงวด 3 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ตามเกณฑ์การคำนวณ 4 รายการ มีรายละเอียดดังนี้

รายการจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่า
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,534.05
สินทรัพย์สุทธิที่มีตัวตนสุทธิ ¹ (Net Tangible Assets : NTA)	9.52
กำไร (ขาดทุน) สุทธิในรอบ 12 เดือน ²	158.50
สินทรัพย์รวม	13,744.51

หมายเหตุ :

1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) หมายถึง สินทรัพย์รวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – หนี้สินรวม - สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี – **สินทรัพย์สิทธิการใช้** – ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) (สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เช่น ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี เป็นต้น โดยยกเว้นไม่นับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ก่อให้เกิดรายได้หลัก เช่น สัมปทาน ประทานบัตร เป็นต้น)

แต่ในกรณีนี้บริษัทไม่ได้หักสินทรัพย์สิทธิการใช้เนื่องมาจากเป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของกิจการ

2/ จำนวนจากงบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563, 30 มิถุนายน 2563, 31 กันยายน 2563, 31 ธันวาคม 2563 และ 31 มีนาคม 2564

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ ดังต่อไปนี้

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการซื้อที่ดิน	-
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการซื้อที่ดิน	-
3. เกณฑ์มูลค่าความสิ่งตอบแทน	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน / สินทรัพย์รวมของบริษัท	1.46
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าที่ดิน	-

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดขนาดรายการในครั้งนี้ได้แก่ เกณฑ์มูลค่าความสิ่งตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนหรือของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อยรวมกัน เท่ากับร้อยละ 1.46 โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด 31 มีนาคม 2564 โดยบริษัท ไม่มีการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน

อย่างไรก็ตามเนื่องจากนายวิศิษฎ์ และนายวิวัฒน์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทไม่มีการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกันที่เกิดขึ้นใน 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทั้งนี้ พบว่ามีขนาดรายการเกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 5.75 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ตามงบการเงินรวมของบริษัทที่ผ่านการสอบทานแล้วสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 (NTA เท่ากับ 3,480.87 ล้านบาท) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เรื่อง	หลักเกณฑ์	ขนาดรายการ	การดำเนินการของ บริษัทจดทะเบียน
รายการเกี่ยวข้องกันของ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดิน	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) = สินทรัพย์รวม - หนี้สินรวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี - สินทรัพย์สิทธิการใช้ - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)	รายการเกี่ยวข้องกันมีขนาดรายการเท่ากับ $200.00 / 3,480.87 = 5.75\%$ ซึ่งมากกว่า 3.0% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิถือเป็นรายการขนาดใหญ่	บริษัทต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาด หลักทรัพย์และขออนุมัติ ผู้ถือหุ้นโดยแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น
	การคำนวณ ¹ = 13,744.51 – 10,210.46 – 9.52 – 43.65 = 3,480.87 ล้านบาท	การคำนวณ = 3,480.87 ล้านบาท x 3.0% = 104.43 ล้านบาท	

เรื่อง	หลักเกณฑ์	ขนาดรายการ	การดำเนินการของ บริษัทจดทะเบียน
		หมายเหตุ : 20 ล้านบาท หรือ 3.0% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (ใช้ ค่าที่สูงกว่า)	

หมายเหตุ: 1/ จำนวนจากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท

ข้อมูลทางการเงิน (จากงบการเงินรวมของบริษัท ที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564)

รายละเอียด	(หน่วย : ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	13,744.51
หนี้สินรวม	10,210.46
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ¹	9.52
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	43.65
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)	-
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	3,480.87

หมายเหตุ: 1/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เช่น ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี เป็นต้น โดยยกเว้นไม่นับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ก่อให้เกิดรายได้หลัก

ดังนั้น บริษัทจึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และจัดทำรายงานการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว

3.1.2 ประเภทรายการ

รายการดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 4 (รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ)

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา

บริษัทจะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ได้แก่ ที่ดินของที่ตั้งอาคารสำนักงานบริษัท โดยเป็นการเข้าทำรายการกับนายวิศิษฐ์ และนายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนที่ดิน 1-3-49.4 ตารางวา มูลค่าซื้อขายสุทธิ 200.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนประมาณ 4.00 ล้าน ทั้งนี้ บริษัทจะได้อุ่นใจปลุกสร้างบนที่ดินซึ่งเป็นอาคารสำนักงานของบริษัทในปัจจุบันเป็นส่วนหนึ่งของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ด้วย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ :	โฉนดที่ดิน จำนวน 6 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบลวังทองกลาง	อำเภอบางกะปิ	กรุงเทพมหานคร

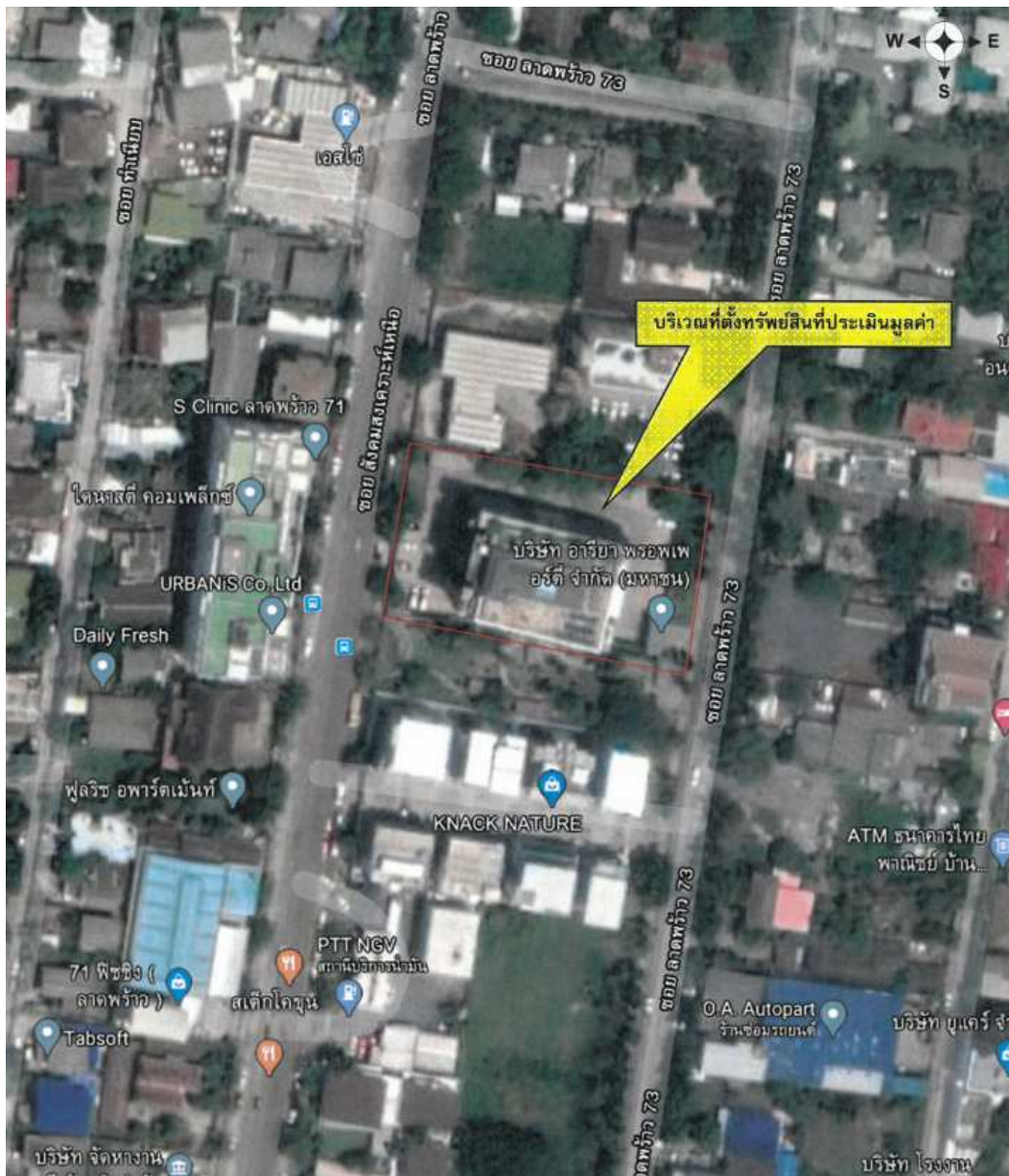
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน 1 ไร่ 3 งาน 49.4 ตารางวา
ที่ตั้ง	เลขที่ 999 ซอยลาดพร้าว 71 ถนนลาดพร้าว และถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดิน
สภาพแวดล้อมทั่วไป	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย สภาพแวดล้อมใกล้เคียงประกอบด้วย 1. สำนักงานเขตลาดพร้าว ระยะห่างประมาณ 1.5 กม. 2. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ระยะห่างประมาณ 1.2 กม. 3. โรงเรียนนวมินทราชินูทิศ บดินทรเดชา ระยะห่างประมาณ 1.00 กม.
ทางเข้าออก	ไม่มีปัญหา เรื่องทางเข้า – ออกเนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ติดทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะเป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจรพร้อมไหล่ทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 10.00 เมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	ได้ติดจำนองอยู่กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มีภาระผูกพันเข้ากับบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยกำหนดระยะเวลาในการเช่าที่ดินประมาณ 10 ปี วันที่เริ่มสัญญา 1 มกราคม 2557 สิ้นสุดสัญญาวันที่ 31 ธันวาคม 2566
ผู้ให้เช่าที่ดิน	นายวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี และนายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี
ผู้เช่าที่ดิน	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

รายการเอกสารสิทธิ์ที่ดิน และราคาประเมินของทางราชการ

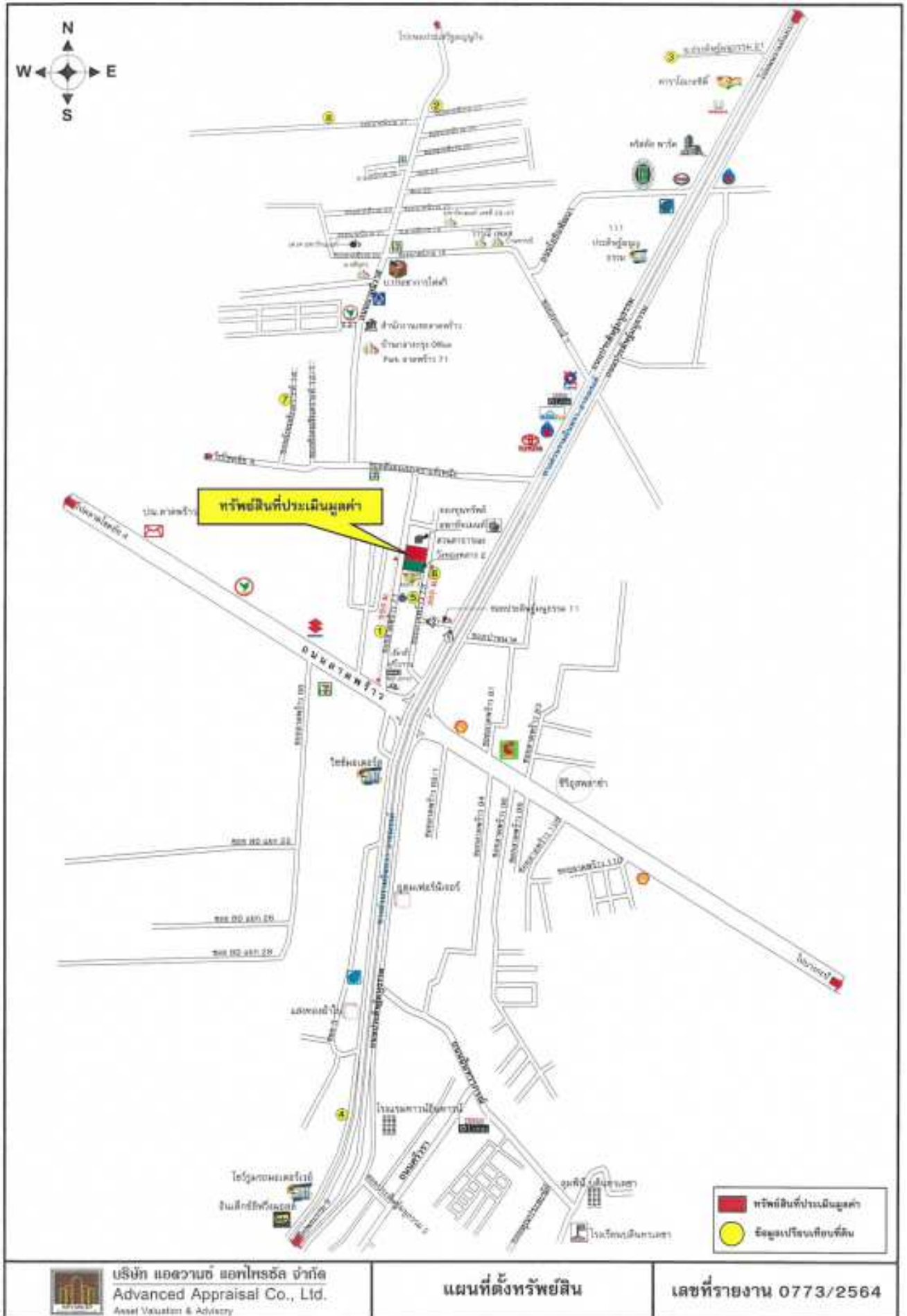
ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท / ตารางวา)	กรรมสิทธิ์
1	5954	103.0	44,000	นายวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี
2	90196	100.0	44,000	นายวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี
3	90197	100.1	44,000	นายวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี
4	90198	71.0	44,000	นายวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี
5	5945	175.1	80,000	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี
6	38977	200.2	80,000	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี

อย่างไรก็ตามที่ดินทั้งหมดซึ่งเป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัทมิได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แต่เป็นกรรมสิทธิ์ของนายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทในปัจจุบัน

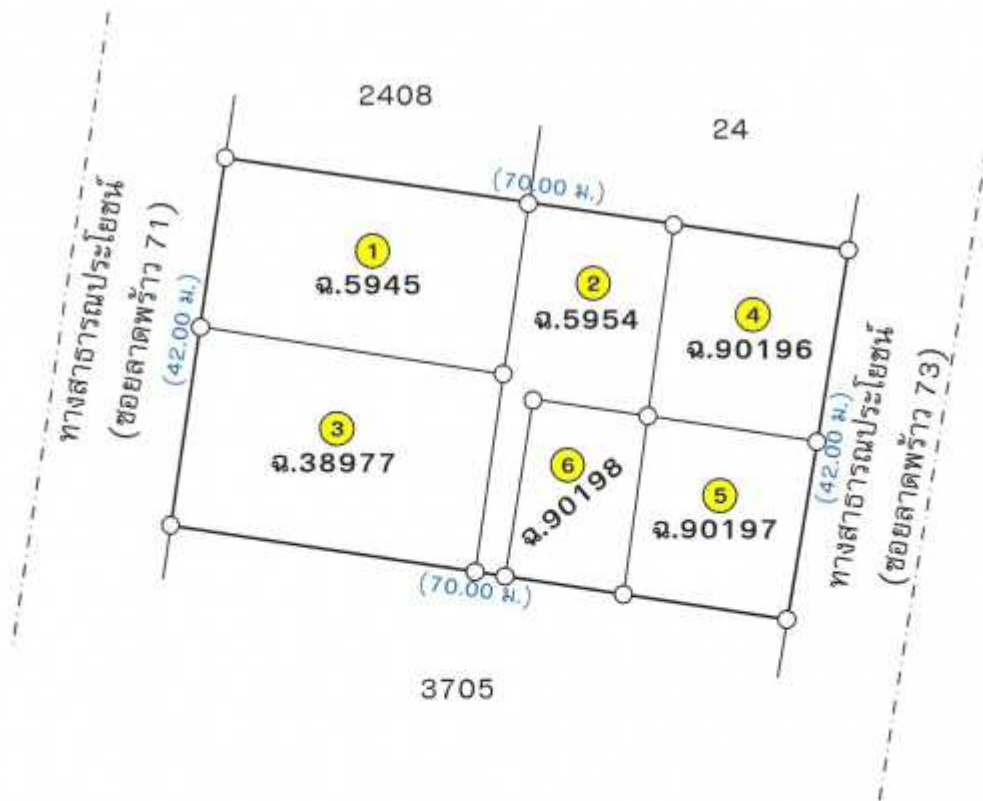
สถานที่ตั้งและสภาพพื้นที่



ที่มา : Google Map



รูปแผนผังโฉนดที่ดิน



ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน		
					ไร่	งาน	ตร.ว.
1	5945	5136 IV 7424-05	2409	364	0	1	75.1
2	5954	5136 IV 7424-05	2410	373	0	1	3
3	38977	5136 IV 7424-05	3702	41030	0	2	0.2
4	90196	5136 IV 7424-05	2411	13135	0	1	0
5	90197	5136 IV 7424-05	3704	13136	0	1	0.1
6	90198	5136 IV 7424-05	3703	13137	0	0	7.1
เนื้อที่ดินรวม					1	3	49.4
หรือ					749.40 ตารางวา		

รูปถ่ายสถาปัตยกรรมที่อาคารสำนักงานเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2564



รูปหน้าอาคารสำนักงาน



รูปภายในอาคารสำนักงาน

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน วิธีการชำระเงิน และเงื่อนไขสำคัญอื่นๆ ตามที่ตกลงกัน

บริษัทจะทำการจ่ายค่าตอบแทนในการซื้อที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัทให้แก่นายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ เป็นมูลค่าซื้อขายสุทธิ 200.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนประมาณ 4.00 ล้านบาท ซึ่งกำหนดชำระเงินในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน **พร้อมกันนั้นสัญญาการเช่าที่ดินและบันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้องจะถูกลบเลิกในคราวเดียวกัน**

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะได้มา

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จะได้มามีมูลค่าซื้อขายสุทธิ 200.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนประมาณ 4.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ภายหลังจากการเช่าซื้อที่ดินดังกล่าว บริษัทจะได้รับโอนส่วนควบสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวทั้งหมดซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานของบริษัทในปัจจุบัน

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ 2 ราย ได้แก่ รายที่ 1 บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด และ รายที่ 2 บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด (“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่อยู่ในรายชื่อของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินและประกอบการพิจารณาการเข้าทำรายการ โดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระทั้ง 2 รายดังกล่าว ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานของบริษัท ดังต่อไปนี้

ผู้ประเมิน รายที่ 1 ได้ประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานของบริษัท ณ วันที่ 25 มีนาคม 2564 โดยได้เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) อยู่ระหว่าง 413.40 – 418.00 ล้านบาท

ผู้ประเมิน รายที่ 2 ได้ประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานของบริษัท ณ วันที่ 23 มีนาคม 2564 โดยได้เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) อยู่ระหว่าง 417.96 – 428.86 ล้านบาท

โดยบริษัทจะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัทด้วยมูลค่าซื้อขายสุทธิ 200.00 ล้านบาท และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน (ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าและงานระบบ) ตามมูลค่าทางบัญชีประมาณ 126.00 ล้านบาท จะได้มูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มารวมทั้งสิ้นประมาณ 330.00 ล้านบาท (รวมประมาณการค่าใช้จ่ายในการโอนประมาณ 4 ล้านบาท) ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินของมูลค่าสินทรัพย์ที่บริษัทจะได้มาทั้งหมดในครั้งนี้

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทจดทะเบียนจากผลของรายการนั้น

การได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทได้มาซึ่งความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ที่สมบูรณ์ทั้งสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของบริษัทและเป็นการปิดความเสี่ยงของอัตราค่าเช่าที่ดินที่บริษัทเช่าอยู่ซึ่งอาจจะปรับเพิ่มสูงขึ้น ณ สิ้นปีที่ 10 (ปีสุดท้ายตามสัญญาเช่าที่ดิน คือ 31 ธันวาคม 2566) และถ้าต่อไปกรณีตกลงราคาเช่าเช่ากันไม่ได้หรือเปลี่ยนเจ้าของที่ดินหรือสัญญาเช่าหมดอายุหรือต่ออายุไม่ได้ ค่าใช้จ่ายในการเช่าจะเป็นราคาสูงมาก ตม.ละ 630 บาทต่อตารางเมตร (ราคาตลาดปัจจุบันในโซนลาดพร้าว) ซึ่งคิดเป็นค่าเช่าเดือนละ 4.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นปีละ 52.92 ล้านบาท รวมถึงบริษัทสามารถนำสินทรัพย์ที่จะได้มาครั้งนี้ไปใช้หาประโยชน์จากการใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมในอนาคตได้อีกทั้งในอนาคต เนื่องจากที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่เป็นทำเลที่มีศักยภาพ ย่านลาดพร้าวติดถนนหลักทั้งถนนลาดพร้าวและถนนประดิษฐ์มนูธรรม ใกล้โครงการรถไฟฟ้า ในอนาคตหากต่อไปสามารถนำมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหารูปแบบอื่นๆได้อีก ทำให้มูลค่าสินทรัพย์บริษัทเพิ่มมูลค่ายิ่งขึ้นอีก

** พื้นที่สำนักงานใหญ่ 6,124 ตารางเมตร

9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์

บริษัทใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่งเพื่อให้ได้มาในการซื้อสินทรัพย์

10. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

บริษัทจะต้องยกเลิกสัญญาการเช่าที่ดินเดิมกับนายวิศิษฎ์และนายวิวัฒน์ ตลอดจนยกเลิกบันทึกข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และจะต้องทำการจ่ายค่าตอบแทนในการซื้อสินทรัพย์เป็นมูลค่าซื้อขายสุทธิ 200.00 ล้านบาท โดยกำหนดการชำระเงินในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน

11. ความเห็นของกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

- คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ว่าราคาซื้อในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากได้ว่าจ้างผู้ประเมินสินทรัพย์อิสระ 2 ราย เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานของบริษัท อยู่ระหว่าง 413.40 – 428.86 ล้านบาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า การเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้บริษัทจะได้รับส่วนควบอาคารสำนักงานมาด้วย ซึ่งบริษัทสามารถนำสินทรัพย์ที่จะได้มาไปใช้หาผลประโยชน์จากการใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมในอนาคตได้เนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้งหมดสูงกว่าราคาที่ซื้อในครั้งนี้มูลค่าซื้อขายสุทธิ 200.00 ล้านบาท เมื่อรวมกับมูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงาน (ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าและงานระบบ) ตามมูลค่าทางบัญชีประมาณ 126.00 ล้านบาท จะได้มูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มารวมทั้งสิ้นประมาณ 330.00 ล้านบาท (รวมประมาณการค่าใช้จ่ายในการโอนประมาณ 4 ล้านบาท)
- คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยงว่าเงื่อนไขเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้มีความเหมาะสม และเป็นการปิดความเสี่ยงของอัตราค่าเช่าที่ดินที่อาจจะปรับเพิ่มสูงขึ้น ณ สิ้นปีที่ 10 (ปีสุดท้ายตามสัญญาเช่าที่ดิน คือ 31 ธันวาคม 2566)

11 ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

- ไม่มี -

12 ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ขึ้นไป ระบุลักษณะของรายการหรือผลประโยชน์

รายการ	ลักษณะรายการ
ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดิน	บริษัทจะได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัท มูลค่าซื้อขายสุทธิ 200.00 ล้านบาท จากนายวิศิษฎ์ เลหาพูนรังษี และนายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี ซึ่งเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นใหญ่

คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบและพิจารณาข้อมูลของสารสนเทศที่ส่งให้กับผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ว่ามีความถูกต้องและมีความน่าเชื่อถือในสาระสำคัญ ไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในข้อมูลที่ได้เปิดเผย รวมทั้งข้อมูลต่าง ๆ ได้ผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2564

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาณัติ ปิ่นรัตน์)

เลขานุการบริษัท