

วันที่ 21 มีนาคม 2566

เรื่อง รายงานการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท แอลดีซี เด็นทัล จำกัด (มหาชน)

บริษัท แอลดีซี เด็นทัล จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") มีความประสงค์จะแจ้งให้ท่านทราบว่าที่ประชุม คณะกรรมการของ บริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการซื้อที่ดิน 9 แปลง (มีเนื้อที่รวมกันประมาณ 259 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ที่กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ("ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง") และเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน กับ บริษัท ธนาकारไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ขาย") ("ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง") โดยมีมูลค่าการเข้าทำรายการทั้งหมดไม่เกิน 93,000,000.00 บาท ("มูลค่ารวมของธุรกรรม")

ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการซึ่งคำนวณด้วยเกณฑ์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 19.43 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และเมื่อรวมขนาดการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 19.43 เช่นเดิม โดย พิจารณาจากงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ซึ่งจัดเป็นรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 กล่าวคือ เป็นรายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ภายใต้ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ ดังต่อไปนี้ ตามที่กำหนดในประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาและ จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์") ทั้งนี้ การเข้าทำรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภท 2 ภายใต้ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(ก) เปิดเผยสารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(ข) จัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใน 21 วัน นับแต่วันที่บริษัทฯ แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยบริษัทฯ มีรายละเอียดตามสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ทันตแพทย์วิวัฒนา ชัยวัฒน์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

## สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

### ของบริษัท แอลดีซี เด็นทัล จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท แอลดีซี เด็นทัล จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการซื้อที่ดินจำนวน 9 แปลง (เนื้อที่รวมกันประมาณ 259 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ที่ 31,99/37-40 แขวง สีกัน(สองห้อง), ท่งสองห้อง เขต บางเขน(ตลาดขวัญ), หลักสี่ จังหวัด กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย ("ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง") จากบริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ขาย") โดยมีมูลค่าการเข้าทำรายการ ทั้งหมดไม่เกิน 93,000,000.00 บาท ("ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง")

ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการซึ่งคำนวณด้วยเกณฑ์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 19.43 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และเมื่อรวมขนาด รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 19.43 เท่าเดิม โดย พิจารณาจากงบการเงินของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ซึ่งจัดเป็นรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามที่กำหนดในประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาและ จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์") ทั้งนี้ การเข้าทำรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 กล่าวคือ เป็นรายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ภายใต้ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (ก) เปิดเผยแพร่สารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (ข) จัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใน 21 วัน นับแต่วันที่ บริษัทฯ แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯ จึงขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ดังต่อไปนี้

### 1. วันที่ที่เกิดรายการ

วันที่ 21 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและการชำระเงิน จะแล้วเสร็จภายใน 45 วันนับจากวันที่ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของ เงื่อนไขบังคับก่อนภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

## 2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวกับบริษัทฯ

ผู้ซื้อชื่อ : บริษัท แอลดีซี เด็นทัล จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : บริษัท ธนาकारไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

รายชื่อกรรมการของบริษัทฯ มี 17 คน ดังรายชื่อต่อไปนี้

- |                             |                               |                                |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1. นาย วิชิต สุรพงษ์ชัย     | 2. นาย อภิศักดิ์ ต้นติวรวงศ์  | 3. นาย อาทิตย์ นันทวิทยา       |
| 4. นาย ประสัณห์ เชื้อพานิช  | 5. พล.อ.อ. สถิตย์พงษ์ สุขวิมล | 6. พ.ต.อ. ธรรมนิตติ วนิชย์ถนอม |
| 7. น.ส. จรีพร จาตุกรสกุล    | 8. นาง ปานทิพย์ ศรีพิมล       | 9. นาย วีระวงศ์ จิตต์มิตรภาพ   |
| 10. น.ส. กุลยา ตันติเตมิต   | 11. นาย วินิจ ศีลามาจล        | 12. นาย กานต์ ตระกูลสุน        |
| 13. นาย ไพรินทร์ ชูโชติถาวร | 14. นาย ทวีศักดิ์ กอนนันทกุล  | 15. นาย ชัยรัตน์ ปิณฑุรอำพร    |
| 16. นาง กุลภัทรา สีโรตม     | 17. นาง นันทวัลย์ ศกุนตนาค    |                                |

**ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ:** ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความสัมพันธ์ระหว่างกัน และไม่ใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตาม ประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการ ที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546

## 3. ลักษณะของรายการ

3.1 บริษัทฯ จะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากผู้ขาย ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่าง บริษัทฯ และผู้ขาย ("สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน") โดยสัญญาดังกล่าวมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

**วันที่ลงนามในสัญญา** บริษัทฯ คาดว่าจะลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในวันที่ 25 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็นวันที่ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของ บริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566

**ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง** ที่ดิน 9 แปลง และ สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ที่ 31,99/37-40 แขวงสีกัน(สองห้อง), ทุ่งสองห้อง เขต บางเขน(ตลาดขวัญ), หลักสี่ จังหวัด กรุงเทพมหานคร (โปรดดู รายละเอียดของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในข้อ 4)

**ราคาซื้อ** ราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 93,000,000.00 บาท (เก้าสิบล้านล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอน ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และค่าภาษีอากรอื่นใด ตลอดจน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ณ สำนักงานที่ดิน หรืออันเกี่ยวข้องกับธุรกรรมทั้งหมด ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ให้ตกเป็นความรับผิดชอบของผู้ขาย เว้นแต่ ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ซื้อเป็นผู้รับผิดชอบ มูลค่าการเข้าทำรายการทั้งหมดไม่รวมค่าจดทะเบียนโอนที่ดินจะไม่เกิน 93,000,000.00 บาท

## เงื่อนไขบังคับก่อน

หน้าที่ของบริษัทฯ ในการดำเนินการจดทะเบียนซื้อขาย ขึ้นอยู่กับความเสร็จ สมบูรณ์ (หรือครบถ้วน) ของเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดในสัญญาจะซื้อขาย เช่น

- (ก) คำรับประกันของผู้จะขายทั้งหมด เป็นความจริงถูกต้องทุกประการและ ไม่ก่อให้เกิดการสำคัญผิด ในขณะที่ให้จนถึงการจดทะเบียนซื้อขาย
- (ข) ผู้จะขายได้ปฏิบัติตามข้อตกลง หน้าที่ และเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ใน สัญญาซึ่งกำหนดให้ผู้จะขายต้องปฏิบัติตามหรือดำเนินการก่อน หรือเมื่อการทำการจดทะเบียนซื้อขาย
- (ค) ผู้ขายรับรองว่า นับแต่วันที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายจนถึงวันที่ทำสัญญา ผู้ขายมิได้เป็นผู้กระทำการใด ๆ ให้เกิดการรอนสิทธิหรือก่อให้เกิดข้อจำกัดสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่ซื้อขายขึ้นบนทรัพย์สินที่ซื้อขาย
- (ง) ผู้ขายตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการให้บุคคลใด ๆ เข้ามาอยู่อาศัย และ/หรือ ครอบครอง และ/หรือ ใช้ประโยชน์อยู่ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ไม่ว่าจะเปลี่ยนแปลงใด ไม่ว่าบุคคลนั้นจะเข้ามาโดยอาศัย สิทธิหรือเหตุใด ๆ หรือเป็นบริวารของบุคคลใดก็ตาม ดังกล่าวออกจากทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยจะดำเนินการให้เสร็จสิ้นเรียบร้อยก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ขาย แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ หากผู้ขายไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวให้เสร็จสิ้นเรียบร้อยภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้ขายให้สิทธิผู้ซื้อบอกเลิกสัญญาและรับเงินที่ผู้ขายได้รับไว้แล้วทั้งหมดคืนจากผู้ขาย
- (จ) ผลการตรวจสอบสถานะฯ การรังวัดที่ดิน สภาพที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นที่พอใจของผู้ซื้อ ทั้งนี้ หากผู้ขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและมีสิทธิเรียกค่าเสียหายที่เกิดจากการที่ ผู้ขายเป็นฝ่ายผิดสัญญาดังกล่าว หรือจะบังคับให้ผู้ขายปฏิบัติตามสัญญา (โดยให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อก็ได้)

## การชำระราคา

ผู้ซื้อต้องวางเงินมัดจำจำนวน 9,300,000 บาท (เก้าล้านสามแสนบาทถ้วน) ในวันลงนามทำสัญญา จะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับผู้ขาย และชำระส่วนที่เหลืออีก 83,700,000 บาท (แปดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน) เต็มจำนวน ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งกำหนดไว้ภายใน 45 วันหลังลงนามทำสัญญาดังกล่าว

### 3.2 ขนาดรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การคำนวณขนาดรายการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดการคำนวณ ดังต่อไปนี้

การคำนวณขนาดรายการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์คำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) =	$(\text{NTA ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป}) \times 100$ / NTA ของบริษัทจดทะเบียน
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน =	$(\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ซื้อหรือขาย}) \times 100$ / $\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน}$
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน =	$(\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} / \text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}) \times 100$
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ =	$\text{จำนวนหุ้นทุนที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100 / \text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท}$

โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์คำนวณขนาดรายการข้างต้น พบว่าขนาดรายการของธุรกรรมการซื้อพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีขนาดรายการ ดังต่อไปนี้

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ (%)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	N/A	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	N/A	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$(93,000,000 / 478,609,901.61) * 100$	19.43%
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	N/A	N/A

หมายเหตุ: 1. ในการคำนวณขนาดรายการ บริษัทฯ อ้างอิงตัวเลขจากงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

2. มูลค่ารวมของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 93,000,000.00 บาท

ขนาดรายการที่คำนวณได้สูงสุดเป็นการคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 19.43 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และเมื่อรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 19.43 เท่าเดิม โดยพิจารณาจากงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ทั้งนี้ ขนาดรายการที่คำนวณได้สูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 จึงถูกพิจารณาเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดเตรียมรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมนี้ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใน 21 วัน นับแต่วันที่บริษัทฯ แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน 9 แปลง และสิ่งปลูกสร้าง 8 หลัง โดยที่บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงอาคารเพื่อเปิดให้บริการคลินิกทันตกรรมภายหลังจากการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสำเร็จแล้ว

4.1 ที่ดินที่จะซื้อประกอบด้วย ที่ดิน 9 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ที่ 31,99/37-40 แขวง สีกัน(สองห้อง), พุ่งสองห้อง เขต บางเขน(ตลาดขวัญ), หลักสี่ จังหวัด กรุงเทพมหานคร ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขาย รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่จะซื้อขายตามที่ปรากฏบนโฉนดที่ดิน สรุปได้ดังนี้

	โฉนดเลขที่ดินเลขที่	โฉนดเลขที่ดินเดิมเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	40243	13637	4778	0-1-19
2	3084		21	0-0-23
3	3083		24	0-0-17.5
4	3082		23	0-0-17.5
5	3081		22	0-0-22
6	111225		4774	0-0-15
7	111226		4775	0-0-15
8	111227		4776	0-0-15
9	111228		4777	0-0-15

สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่จะซื้อขาย ประกอบด้วย อาคาร 4 หลัง ดังต่อไปนี้

- ก) ตึกแถว 3 ชั้น จำนวน 4 คูหา ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 672 ตารางเมตร
- ข) ตึกแถว 4 ชั้น จำนวน 4 คูหา ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 1,152 ตารางเมตร

#### 5. มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของธุรกรรมการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

##### 5.1 มูลค่ารวมของธุรกรรม

มูลค่ารวมของธุรกรรม จะไม่เกิน 93,000,000.00 บาท

##### 5.2 วิธีการชำระมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ จะชำระเงินการวางมัดจำ จำนวน 9,300,000.00 (10%) ในวันลงนามในสัญญาซื้อขายค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ขาย และชำระส่วนที่เหลือ 83,700,000.00 เต็มจำนวน ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

### 5.3 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่ารวมของธุรกรรมการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

การกำหนดมูลค่ารวมของธุรกรรมการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างขึ้นอยู่กับข้อตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และผู้ขาย ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าราคาซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเสนอโดยผู้ขายมีความเหมาะสม โดยมีข้อมูลเปรียบเทียบดังตาราง

ตารางแสดงข้อมูลเปรียบเทียบราคาที่ดินและอาคารบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

	ทรัพย์สิน SCB	พื้นที่เช่าปัจจุบัน	ที่ดินนแจ้งวัฒนะ		
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
เนื้อที่ (ตารางวา)	259	333	28	32	25.5
พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	2034		212	402	272
ราคาขายต่อคูหา	93,000,000	135,000,000	17,500,000	16,500,000	2,450,000
ราคาต่อรอง			-25%	-10%	-5%
ราคาขายหลังปรับลด	93,000,000	135,000,000	13,125,000	14,850,000	11,827,500
ราคาขายต่อตารางวา	359,073	405,405	468,750	464,063	463,824

จากตารางแสดงให้เห็นถึงราคาที่ดินย่านแจ้งวัฒนะ เป็นทำเลศักยภาพที่มีความเจริญอย่างต่อเนื่อง เป็นทำเลที่ถือเป็นศูนย์กลางของหน่วยงานราชการ มีอัตราการเติบโตที่รวดเร็วจากการขยายตัวของเมืองออกสู่รอบนอก นอกจากนี้ยังมีศักยภาพในการเป็นแหล่งธุรกิจการค้าที่สำคัญ มีสถานศึกษา สถานพยาบาลหลายแห่ง สามารถเดินทางเข้าเมืองได้สะดวกจากถนนหลักหลายสาย รวมถึงรถไฟฟ้าสายสีชมพู มีศูนย์การค้า ร้านอาหาร สยามกอล์ฟ และโรงเรียนที่มีชื่อเสียง ทั้งโรงเรียนไทยและโรงเรียนนานาชาติ คณะกรรมการเห็นว่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมเป็นอย่างมากที่สามารถประกอบธุรกิจทันตกรรมสาขาแจ้งวัฒนะได้อย่างต่อเนื่อง โดยที่ลูกค้าผู้รับบริการไม่ได้รับผลกระทบจากการย้ายที่ตั้ง เนื่องจากอยู่ใกล้กับคลินิกทันตกรรมสาขาแจ้งวัฒนะ(เดิม)ของบริษัทฯ

### 6. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากธุรกรรมการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เนื่องจากคลินิกทันตกรรมสาขาแจ้งวัฒนะ (เดิม) เป็นที่เช่าและเจ้าของที่ดินได้บอกเลิกการให้เช่าพร้อมกับฟ้องขับไล่ ขณะนี้คดีถึงที่สุดแล้ว โดยศาลมีคำพิพากษาให้บริษัทขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่เช่า ปัจจุบันเจ้าของที่ดินได้ประกาศขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่บุคคลทั่วไปในราคาตารางวาละ 405,405.41 บาท รวมเป็นเงิน 135,000,000.00บาท (หนึ่งร้อยสามสิบล้านห้าพันบาทถ้วน) บริษัทเห็นว่าราคาดังกล่าวแพงเกินไป บริษัทจึงใช้วิธีเจรจาขออยู่ต่อโดยขอลดใช้ค่าเสียหายเป็นค่าขาดประโยชน์ให้กับเจ้าของที่ดินเป็นรายปี โดยเจ้าของที่ดินจะปรับค่าขาดประโยชน์ขึ้นทุกปี และเมื่อสามารถขายที่ดินได้ก็ จะไม่อนุญาตให้บริษัทอยู่ในที่ดินอีก จึงมีความไม่แน่นอนว่าบริษัทจะใช้สถานที่ดังกล่าวได้อีกเป็นระยะเวลาเท่าใด บริษัทจึงได้ติดต่อเจรจาขอซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (รายละเอียดตามข้อ 4) ซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีทำเลตั้งอยู่ใกล้เคียงกับสาขาแจ้งวัฒนะ (เดิม) ซึ่งเป็นสาขาที่ทำกำไรมาอย่างต่อเนื่อง และมูลค่าการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีราคาที่เหมาะสม ไม่เป็นภาระต่อบริษัทในระยะยาว หากพิจารณาถึงกำไรสุทธิเฉพาะสาขาวัฒนะหลังจากเข้าทำรายการซื้อขายที่ดินและอาคาร จะมีผลดีขึ้นเป็นลำดับ เมื่อครบกำหนดสัญญาจะสามารถกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 8.49% และเมื่อพิจารณาขนาดและรูปทรงของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อจะทำให้บริษัทสามารถพัฒนาพื้นที่อาคารรวมของสาขาแจ้งวัฒนะแห่งใหม่ เพื่อรองรับการขยายการเติบโตของยอดขายตามแผนธุรกิจของบริษัทได้อย่างเต็มที่

**7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์**

แหล่งเงินทุนที่นำมาใช้ในการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในราคา 93,000,000 บาท (เก้าสิบล้านบาทถ้วน) ดังกล่าว มาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท จำนวน 53,000,000 บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน) ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 40,000,000 บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน) จะเป็นเงินที่กู้ยืมมาจากสถาบันการเงินคือ ธนาคารไทยเครดิต จำกัด (มหาชน)

**8. การเข้าทำรายการโดยบุคคลที่เกี่ยวข้อง**

ไม่มีการเข้าทำรายการโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ของกิจการ

**9. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง**

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอย่างละเอียดรอบคอบโดยสุจริตถึงความสมเหตุสมผลของการทำรายการในครั้งนี้ ด้วย ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจ และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทตามเหตุผลที่ได้ชี้แจงในข้อ 6 เห็นว่าการซื้อที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีความจำเป็นและมีราคาที่เหมาะสมตามที่ได้ชี้แจงในข้อ 5.3 จึงมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัทเข้าทำ ธุรกรรมซื้อที่ดิน รวม 9 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 40243, 3084, 3083, 3082, 3081, 111225, 111226, 111227 และ 111228 จังหวัดกรุงเทพมหานคร (มีเนื้อที่รวมกันประมาณ 259 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 31,99/37-40 แขวงสีกัน (สอง ห้อง), แขวงทุ่งสองห้อง เขตบางเขน (ตลาดขวัญ), เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในราคา 93,000,000 บาท (เก้าสิบล้านบาทถ้วน) เพื่อนำไปใช้เป็นอาคารสำนักงานสาขาแจ้งวัฒนะ (แห่งใหม่)

**10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ**

คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ทันตแพทย์วัฒนา ชัยวัฒน์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท แอลดีซี เด็นทัล จำกัด (มหาชน)