

วันที่ 21 มีนาคม 2566

เรื่อง รายงานการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) (แก้ไข)

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") และเข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน กับ บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ขาย") ("ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง") โดยมีมูลค่าการเข้า ทำรายการทั้งหมดไม่เกิน 93,000,000.00 บาท ("มูลค่ารวมของธุรกรรม")

ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการซึ่งคำนวณด้วยเกณฑ์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 19.05 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และเมื่อรวมขนาดการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภท เดียวกันในรอบ 6 เดือน ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 19.05 เช่นเดิม โดย พิจารณาจากงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ซึ่งจัดเป็นรายการการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 กล่าวคือ เป็นรายการที่มีขนาดรายการเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ภายใต้ ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ ดังต่อไปนี้ ตามที่กำหนดในประกาศ คณะกรรมการ กำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาและ จำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การเปิดเผยข้อมูลและการ ปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มี การแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์") ทั้งนี้ การเข้าทำรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภท 2 ภายใต้ประกาศการได้มาหรือจำหน่าย ไปซึ่งสินทรัพย์ กำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(ก) เปิดเผยแพร่สารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(ข) จัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใน 21 วัน นับแต่วันที่บริษัทฯ แจ้ง ข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยการเข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน โดยบริษัทฯ มีรายละเอียดตาม สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ทันตแพทย์วิวัฒนา ชัยวัฒน์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

ของบริษัท แอลดีซี เด็นทัล จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท แอลดีซี เด็นทัล จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 21 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 19.05 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และเมื่อรวมขนาด รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 19.05 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 การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 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 ดีเอ็นทัล จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : บริษัท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

รายชื่อกรรมการของบริษัทฯ มี 17 คน ดังรายชื่อต่อไปนี้

- | | | |
|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1. นาย วิชิต สุรพงษ์ชัย | 2. นาย อภิศักดิ์ ต้นดีรวงศ์ | 3. นาย อาทิตย์ นันทวิทยา |
| 4. นาย ประสัณห์ เชื้อพานิช | 5. พล.อ.อ. สถิตย์พงษ์ สุขวิมล | 6. พ.ต.อ. ธรรมนิตติ วนิชย์ถนอม |
| 7. น.ส. จรีพร จาตุศรีพิทักษ์ | 8. นาง ปานทิพย์ ศรีพิมล | 9. นาย วีระวงศ์ จิตต์มิตรภาพ |
| 10. น.ส. กุลยา ตันติเตมิต | 11. นาย วินิจ ศิลามงคล | 12. นาย กานต์ ตระกูลฮุน |
| 13. นาย ไพรินทร์ ชูโชติถาวร | 14. นาย ทวีศักดิ์ กอนนันทกุล | 15. นาย ชัยรัตน์ ปิณฑุรอำมพร |
| 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 สภาพที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นที่พอใจของผู้จะซื้อ 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	$(93,000,000 / 488,223,252.10) * 100$	19.05%
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 19.05 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย และเมื่อรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 19.05 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 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่ารวมของธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

การกำหนดมูลค่ารวมของธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างขึ้นอยู่กับข้อตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ 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 สนามกอล์ฟ และโรงเรียนที่มีชื่อเสียง ทั้งโรงเรียนไทยและโรงเรียนนานาชาติ คณะกรรมการเห็นว่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมเป็นอย่างมากที่สามารถประกอบธุรกิจทันตกรรมสาขาแจ้งวัฒนะได้อย่างต่อเนื่อง โดยที่ลูกค้าผู้รับบริการไม่ได้รับผลกระทบจากการย้ายที่ตั้ง เนื่องจากอยู่ใกล้กับคลินิกทันตกรรมสาขาแจ้งวัฒนะ(เดิม)ของบริษัทฯ

6. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

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

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์

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

8. การเข้าทำรายการโดยบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ไม่มีการเข้าทำรายการโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

9. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอย่างละเอียดรอบคอบโดยสุจริตถึงความสมเหตุสมผลของการทำรายการในครั้งนี้ ด้วยข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจ และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทตามเหตุผลที่ได้ชี้แจงในข้อ 6 เห็นว่าการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีความจำเป็นและมีราคาที่เหมาะสมตามที่ได้ชี้แจงในข้อ 5.3 จึงมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัทเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดิน 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 (สองห้อง), แขวงทุ่งสองห้อง เขตบางเขน (ตลาดขวัญ), เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในราคา 93,000,000 บาท (เก้าสิบล้านบาทถ้วน) เพื่อนำไปใช้เป็นอาคารสำนักงานสาขาแจ้งวัฒนะ (แห่งใหม่)

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ของแสดงความนับถือ

(ทันตแพทย์วัฒนา ชัยวัฒน์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท แอลดีซี เด็นทัล จำกัด (มหาชน)