ACD40/2558

วันที่ 4 สิงหาคม 2558

เรื่อง สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 13/2558 ประชุมเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินจำนวน 4 แปลง ตามโฉนดเลขที่ 136629, 136630, 136631 และ 136632 อำเภอปากเกร็ด (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี รวมเนื้อที่ 80 ตารางวา และอาคารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมทั้งส่วนควบของอาคารที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว (รวมเรียกว่า "**ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**") นั้น

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ("**ประกาศได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**") โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 14.84 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งคำนวณเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

เนื่องจากขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวมีขนาดของรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ จึงไม่เข้าข่ายการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากมีขนาดรายการใกล้เคียงร้อยละ 15 บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("**ตลาดหลักทรัพย์**") โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. **วันเดือนปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ**

   ภายในวันที่ 5 สิงหาคม 2558

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ซื้อ : บริษัท เอเชีย คอร์ปอเรท ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : นายชัยพิทักษ์ แสงเทียมแก้ว

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ : ไม่เข้าเกณฑ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในราคา 42,000,000 บาท (สี่สิบสองล้านบาท) ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าภาษีอากรอื่นๆ และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่า ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เช่าที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นสำนักงานบริษัทฯ อยู่แล้ว รวมถึงได้เช่าทรัพย์สินต่างๆ ภายในสำนักงานอีกด้วย ดังนั้น การซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จะก่อให้เกิดประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ	**สูตรการคำนวณ**	**มูลค่า – ล้านบาท (ร้อยละ)**
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)	(NTA ของ บจ.A x สัดส่วนการเข้าถือหุ้น x 100) NTA ของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	(กำไรสุทธิของ บจ.A x สัดส่วนการเข้าถือหุ้น x 100) กำไรสุทธิของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	(จำนวนเงินที่รับหรือจ่ายให้ บจ.A x 100) สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	(42 x 100) / 282.96 = 14.84
4. เกณฑ์มูลค่าทุนหุ้น	(จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระสินค้า x 100) จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์และไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่

ขนาดรายการสูงสุดของการได้มาคิดเป็นร้อยละ 14.84 โดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 ซึ่งเป็นการคำนวณขนาดรายการ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทั้งนี้ ขนาดรายการดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 15 จึงไม่เข้าข่ายการเปิดเผยตามประกาศได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความประสงค์ที่เปิดเผยข้อมูลการเข้าทำรายการดังกล่าวแก่นักลงทุน เนื่องจากมีขนาดรายการใกล้เคียงร้อยละ 15

4. ข้อมูลทั่วไปของสินทรัพย์ที่ทำรายการ

4.1 ที่ดิน จำนวน 4 แปลง ตามโฉนดเลขที่ 136629, 136630, 136631 และ 136632 ตั้งอยู่ที่อำเภอปากเกร็ด (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี รวมเนื้อที่ 80 ตารางวา

4.2 อาคารพาณิชย์ 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง

4.3 ส่วนควบของอาคารตามข้อ 4.2 และรายการทรัพย์สินภายในอาคารตามที่ตกลงกัน

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : จำนวน 42,000,000 บาท

เงื่อนไขการชำระเงิน : ชำระเป็นเช็คทั้งจำนวน

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าที่เหมาะสมในการทำรายการโดยอ้างอิงจากรายงานประเมินของทรัพย์สินหลักที่บริษัทฯ จะได้มาประกอบด้วยที่ดิน อาคารและส่วนควบของอาคาร ซึ่งได้จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่

ก. บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด

มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินเท่ากับ 45 ล้านบาท

ภายใต้วิธีคิดจากวิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

ข. บริษัท นวมินทร์ แอพไพรซัล แอนด์ คอลซัลแตนท์ จำกัด

มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินเท่ากับ 40 ล้านบาท

ภายใต้วิธีคิดจากวิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

ซึ่งบริษัทที่ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและเป็นบริษัทประเมินตามรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ณ วันที่ 1 เมษายน 2558) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช.24/2555 เรื่อง การให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่า ทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน ลงวันที่ 6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ให้ประเมินทรัพย์สินดังกล่าว

7. วัตถุประสงค์และประโยชน์ที่จะได้รับจากการลงทุน

บริษัทฯ สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งรวมถึงทรัพย์สินต่างๆ ภายในอาคารเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทฯ และสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายในการเช่าที่ดินและอาคาร รวมทั้งทรัพย์สินภายในอาคารดังกล่าวอีกด้วย

8. แหล่งเงินที่ใช้ในการลงทุน

เงินจากการเพิ่มทุนที่บริษัทฯ ได้ออกและจัดสรรหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

<u>ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ</u>

เมื่อพิจารณาจากเหตุผลความจำเป็นและผลดีที่บริษัทฯ จะได้รับ ตลอดจนมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาข้างต้น อยู่ในช่วงราคาที่ได้มีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนวน 2 ราย ได้ให้ความเห็นชอบ ดังนั้น คณะกรรมการของบริษัทฯ มีความเห็นว่าการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม และเป็นผลดีต่อบริษัทฯ

<u>ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทท่านอื่น</u> :

ไม่มี

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสนั่น ศิริพนิชสุธา)

กรรมการผู้มีอำนาจ