

วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2560

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ตามที่บริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2560 นั้น บริษัทฯ ขอแจ้งมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการให้เช่า พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม ที่จอดรถ และงานระบบ ของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 (“โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน”) และให้ บริษัทฯ สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอร์ลิง อีควิตี้”) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ดำเนินการให้เช่า พื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และงานระบบ ของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 (“โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน”) และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินการของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“กองทรัสต์”) ที่อยู่ระหว่างการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม ที่จอดรถ และงานระบบ ของโครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 62,950 ตร.ม. และพื้นที่จอดรถประมาณ 27,206 ตร.ม. (พื้นที่จอดรถประมาณ 974 คัน) รวมพื้นที่ประมาณ 95,997 ตร.ม. เป็นระยะเวลา 30 ปี
- (2) สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และงานระบบ ของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 18,527 ตร.ม. และพื้นที่จอดรถประมาณ 10,035 ตร.ม. (พื้นที่จอดรถประมาณ 322 คัน) รวมพื้นที่ประมาณ 30,176 ตร.ม. เป็นระยะเวลาประมาณ 17 ปี 7 เดือน (คาดการณ์ว่ากองทรัสต์ จะเข้าลงทุนในวันที่ 1 เมษายน 2560)
- (3) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนตามข้อ 1) ถึงข้อ 3) ดังกล่าวรวมเรียกว่า (“ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน”)

โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,200 ล้านบาท และไม่เกิน 5,998 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่า) ทั้งนี้ ราคาให้เช่าและราคาขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับผลการตกลงกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรมดังกล่าว จะพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยรวม รวมถึงสถานะของตลาดในขณะนั้น เป็นต้น

นอกจากนี้ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และงานระบบ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ

อนึ่ง ธุรกรรมให้เช่าและขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (**“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”**) ซึ่งเมื่อรวมกับทรัพย์สินที่กลุ่มบริษัทฯ จำหน่ายไปในช่วง 6 เดือนมีขนาดรายการสูงสุดประมาณร้อยละ 23.34 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยคำนวณจากงบการเงินรวม ฉบับสอบทาน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือเป็นการตกลงการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน โดยมีมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (**“ตลาดหลักทรัพย์”**) และจัดส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับจากวันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ มีมติอนุมัติการมอบอำนาจให้ นายโยธิน บุญดีเจริญ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการติดต่อ เจรจา แก้ไขเพิ่มเติม ตกลง ลงนาม ส่งมอบเอกสาร ตราสาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวของแต่ละโครงการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และงานระบบ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ รวมถึงอำนาจในการกำหนดราคาสุดท้าย การกำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ตลอดจนมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ อันเป็นผลให้การดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทฯ และสเตอร์ลิง อีควิตี้ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว บรรลุผลสำเร็จและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การติดต่อ ขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสาร หรือสารสนเทศที่เกี่ยวข้องที่จะต้องเปิดเผย การเปิดเผยข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง การให้ถ้อยคำ ข้อความ ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวนี้ได้ทุกประการจนเสร็จการ และให้มีอำนาจในการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอน ผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าวข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสุภาพรรณ วิสฤตภา)

เลขานุการบริษัท

สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ของ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทฯ ประสงค์จะเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

คณะกรรมการมีมติอนุมัติเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2560 อย่างไรก็ดีตาม บริษัทฯ จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ภายหลังจากที่บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) (ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อกองทรัสต์จัดตั้ง) ได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ และภายหลังจากผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้รับหนังสือรับทราบการจัดตั้งกองทรัสต์ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) รวมถึงเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และงานระบบ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ (รวมเรียกว่า “สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ อยู่ระหว่างการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. และคาดว่าจะกองทรัสต์จะจัดตั้งสำเร็จอย่างช้าภายในไตรมาส 2 ของปี 2560 และเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

2) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

2.1 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน

ผู้ให้เช่า/ผู้ขาย: บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ผู้เช่า/ผู้ซื้อ: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

2.2 โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

ผู้ให้เช่า/ผู้ขาย: บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอร์ลิง อีควิตี้”)

ผู้เช่า/ผู้ซื้อ: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ ประเภท และขนาดของรายการ

ธุรกรรมให้เช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ และ สเตอร์ลิง อีควิตี้ จะเข้าทำธุรกรรมให้เช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน เป็นระยะเวลา 30 ปี และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ประมาณ 17 ปี 7 เดือน (จนถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577) และธุรกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินการของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

การที่บริษัทฯ และ สเตอร์ลิง อีควิตี้ ดำเนินการนำพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

ออกให้เช่า และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการทั้ง 2 โครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวต่อนั้น ถือเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของการจำหน่ายไปของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนแล้วมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 23.34 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งคิดเป็นมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (เกณฑ์อื่นไม่สามารถนำมาคำนวณได้ในกรณีนี้) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 โดยถือเป็นรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	(สัดส่วนการเข้าถือหุ้น x NTA ของบริษัท A x 100) / NTA ของบริษัทจดทะเบียน	ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณ
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	(สัดส่วนการเข้าถือหุ้น x กำไรสุทธิของบริษัท A x 100) / กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน	ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณ
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	(มูลค่าที่รับ x 100) / ทรัพย์สินรวมของบริษัทจดทะเบียน และบริษัทย่อย = 5,998 ล้าน x 100 / 25,699 ล้าน	ร้อยละ 23.34
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	(จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100) / จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทจดทะเบียน	ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณ
เกณฑ์สูงสุด		ร้อยละ 23.34

4) รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

4.1 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน

กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยจะเช่าทำสัญญาเช่า

- พื้นที่ของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ในส่วนพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ดังกล่าวข้างต้น อาคาร A ชั้น 12 ถึงชั้น 36 รวม

จำนวน 25 ชั้น และอาคาร B ชั้น 12 ถึงชั้น 34 รวมจำนวน 23 ชั้น พื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 68,791 ตร.ม.

- 2) พื้นที่จอดรถสำหรับพื้นที่สำนักงานให้เช่า ในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ส่วนฐานอาคาร ชั้น 4 ถึงชั้น 10 จอดรถได้ประมาณ 974 คัน เนื้อที่รวมประมาณ 27,206 ตร.ม.
- 3) งานระบบต่าง ๆ ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในอาคารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับพื้นที่เช่าของกองทรัสต์และพื้นที่จอดรถของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่รวมงานระบบต่าง ๆ สำหรับพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉพาะ

โดยสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)
พื้นที่สำนักงานให้เช่า อาคาร A	35,211
พื้นที่สำนักงานให้เช่า อาคาร B	24,671
พื้นที่ห้องประชุม	3,068
พื้นที่ห้องเก็บของ	102
พื้นที่ส่วนกลาง	5,739
พื้นที่จอดรถยนต์ 974 คัน	27,206
รวมพื้นที่	95,997

งานระบบสาธารณูปโภคหลักของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้าทั้งสิ้น 9 ตัว ขนาด 3,500 KVA 3 ตัว ขนาด 2,600 KVA 2 ตัว ขนาด 2,000 KVA 3 ตัว และ ขนาด 1,250 KVA อีก 1 ตัว รวม 22,950 KVA
ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย	ท่อน้ำดี บั้มเพิ่มแรงดันน้ำ ถึงเก็บน้ำ ท่อน้ำเสีย และบ่อบำบัดน้ำเสีย
ระบบปรับอากาศ	ระบบ Water Cool Chiller
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ตู้ควบคุมระบบ Fire Alarm Control เครื่องตรวจจับควันและความร้อน และสปริงเกอร์ทำงานระบบอัตโนมัติ
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบ Closed Circuit Television (CCTV) ระบบจำกัดการเข้าออกอาคารแบบใช้บัตร Radio Frequency Identification และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ลิฟต์โดยสาร	- อาคาร A มีลิฟต์ให้บริการทั้งหมด 10 ชุด แบ่งเป็นลิฟต์โดยสารจำนวน 9 ชุด และลิฟต์บริการจำนวน 1 ชุด - อาคาร B มีลิฟต์ให้บริการทั้งหมด 8 ชุด แบ่งเป็นลิฟต์

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
	โดยสารจำนวน 7 ชุด และลิฟต์บริการจำนวน 1 ชุด - พื้นที่จอดรถมีลิฟต์โดยสารให้บริการ 4 ชุด

4.2 โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน เป็นระยะเวลาประมาณ 17 ปี 7 เดือน (จนถึงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577) โดยจะเข้าทำสัญญาเช่า

- 1) พื้นที่ของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 ในส่วนพื้นที่สำนักงานให้เช่า และพื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ดังกล่าวข้างต้น ชั้น 7 ถึงชั้น 12 รวมจำนวน 6 ชั้น พื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 20,141 ตร.ม.
- 2) พื้นที่จอดรถสำหรับพื้นที่สำนักงานให้เช่าในโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 ชั้น 4 ถึงชั้น 6 จอดรถได้ประมาณ 322 คัน เนื้อที่รวมประมาณ 10,035 ตร.ม.
- 3) งานระบบต่าง ๆ ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในอาคารโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับพื้นที่เช่าของกองทรัสต์ และพื้นที่จอดรถของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่รวมงานระบบต่าง ๆ สำหรับพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉพาะ

โดยสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	18,527
พื้นที่ส่วนกลาง	1,614
พื้นที่จอดรถยนต์ 322 คัน	10,035
รวมพื้นที่	30,176

งานระบบสาธารณูปโภคหลักของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้าทั้งสิ้น 4 ตัว ขนาด 2,000 KVA 2 ตัว ขนาด 1,600 ตัว ขนาด 2 ตัว รวม 7,200 KVA
ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย	ท่อน้ำดี บั้มเพิ่มแรงดันน้ำ ถังเก็บน้ำ ท่อน้ำเสีย และบ่อบำบัดน้ำเสีย
ระบบปรับอากาศ	ระบบ Water Cool Chiller
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ตู้ควบคุมระบบ Fire Alarm Control เครื่องตรวจจับควันและความร้อน และสปริงเกอร์ทำงานระบบอัตโนมัติ
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบ Closed Circuit Television (CCTV) ระบบจำกัดการเข้า

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
	ออกอาคารแบบใช้บัตร Radio Frequency Identification และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ลิฟต์โดยสาร	- อาคาร มีลิฟต์ให้บริการทั้งหมด 7 ชุด แบ่งเป็นลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ชุด และลิฟต์ดับเพลิง 1 ชุด - พื้นที่จอดรถมีลิฟต์โดยสารให้บริการ 2 ชุด

4.3 สंहามทรัพย์อื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินการกิจการ โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน

สังหาริมทรัพย์ เช่น อุปกรณ์เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ตกแต่งอาคาร และอุปกรณ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของทั้ง 2 โครงการ

5) มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน มูลค่าสินทรัพย์ที่ จำหน่ายไป เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระราคา

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของธุรกรรมให้เข้าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน และธุรกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินการทั้ง 2 โครงการดังกล่าว จะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งบริษัท สเตอรอลิง อีควิตี้ และกองทรัสต์จะได้ตกลงกันเพื่อเข้าทำสัญญาดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ ขนาดของรายการจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 5,200 ล้านบาท และไม่เกิน 5,998 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่า) ทั้งนี้ ราคาให้เช่าและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับข้อตกลงกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรมดังกล่าว จะพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยรวม

มูลค่าสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะมีการจำหน่ายไปในธุรกรรมให้เข้าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน และธุรกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินการทั้ง 2 โครงการดังกล่าว มีขนาดของรายการอยู่ที่ไม่ต่ำกว่า 5,200 ล้านบาท และไม่เกิน 5,998 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่า และราคาให้เช่า)

ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวได้รับการประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ด้วยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งใช้ในการดำเนินการ

มูลค่าประเมิน (หน่วย: บาท)	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ¹	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ²
ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์	3,993,000,000	4,023,000,000
มูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่เกิน (บาท)	4,597,573,000	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดประมาณ (ร้อยละ)	15.14	

หมายเหตุ: ¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2559 (ราคา ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2559)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2559 (ราคา ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2559)

โครงการ ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ส่วนอาคารสำนักงาน และสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งใช้ในการดำเนินการ

มูลค่าประเมิน (หน่วย: บาท)	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ¹	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ²
ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์	1,216,000,000	1,273,000,000
มูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่เกิน (บาท)	1,400,113,000	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดประมาณ (ร้อยละ)	15.14	

หมายเหตุ: ¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2559 (ราคา ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2559)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2559 (ราคา ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2559)

ทั้งนี้ราคาโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายขึ้นอยู่กับข้อตกลงกันของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องโดยมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรมดังกล่าว จะพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยรวม

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

พิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตรา

ผลตอบแทนที่จะได้รับการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (7) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building) ซึ่งจะกระทำผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย คือ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ถ้ามี)

เงื่อนไขการชำระราคา

อสังหาริมทรัพย์: กองทรัสต์จะชำระราคาค่าเช่าสำหรับทั้ง 2 โครงการให้แก่ บริษัทฯ และ สเตอริลิ่ง อีควิตี้ ในทันทีที่การจดทะเบียนการเช่าแล้วเสร็จ

สังหาริมทรัพย์: กองทรัสต์จะชำระราคาซื้อขายสังหาริมทรัพย์สำหรับทั้ง 2 โครงการให้แก่ บริษัทฯ และ สเตอริลิ่ง อีควิตี้ ในทันทีที่การโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และการจดทะเบียนการเช่าแล้วเสร็จ

6) ประโยชน์ที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับการเข้าทำรายการ

การดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เป็นการนำโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ออกให้เช่า และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินทั้ง 2 โครงการดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งจากการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้จากการโอนสิทธิดังกล่าวไปชำระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่กับสถาบันการเงินจำนวนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นการช่วยปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ให้ดีขึ้น รวมถึงเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทฯ อีกด้วย สำหรับเงินที่ได้รับส่วนที่เหลือจะนำไปใช้ในการลงทุนในโครงการอื่น ๆ ที่อยู่ในแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ อันจะเป็นการช่วยเพิ่มรายได้จากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต

7) แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์

เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ส่วนหนึ่งจะนำไปใช้เพื่อการต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง (1) ชำระหนี้เงินกู้ที่บริษัทฯ มีอยู่กับสถาบันการเงิน และ (2) นำไปใช้ลงทุนก่อสร้างโครงการอื่น ๆ ตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

8) เงื่อนไขในการทำรายการ

การเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว อยู่ภายใต้เงื่อนไข ดังนี้

(1) สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

(2) สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ออกหนังสือรับทราบการจัดตั้งกองทรัสต์ และ

(3) เงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุในสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และงานระบบ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ สำเร็จครบถ้วน

ทั้งนี้ เมื่อเงื่อนไขดังกล่าวครบถ้วน บริษัทฯ และสเตอริลิ่ง อีควิตี้ จะให้เช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินการทั้ง 2 โครงการดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์

9) ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เนื่องจาก

- (1) จะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถระดมทุนเพื่อการขยายโครงการต่าง ๆ ตามแผนการของบริษัทฯ
- (2) จะช่วยลดภาระหนี้สิน และลดภาระดอกเบี้ยจ่าย จากการนำเงินที่ได้จากการนำโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน ออกให้เช่าและโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการทั้ง 2 ดังกล่าว ไปชำระคืนหนี้สินบางส่วน

10) ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 9. เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

-ไม่มี-