

วันที่ 2 ธันวาคม 2556

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 10/2556

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 10/2556 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2556 ได้มีมติอนุมัติในวาระที่สำคัญ ดังนี้

1. มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการนำที่ดิน อาคารสำนักงาน และงานระบบที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินโครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ออกให้เช่า และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะจัดตั้งขึ้น (“กองทุนรวม”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - 1) ให้เช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งและเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 แก่กองทุนรวม เป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 5 แปลง ที่ดินโฉนดเลขที่ 1680 1681 1682 1818 และ 1980 ตั้งอยู่ที่แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่รวมประมาณ 7 ไร่ 72 ตารางวา รวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว
 - 2) ให้เช่าอาคารสำนักงานในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 แก่กองทุนรวม เป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งได้แก่ อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 1 อาคาร ซึ่งประกอบด้วยอาคาร A สูง 36 ชั้น และอาคาร B สูง 34 ชั้น โดยมีพื้นที่ในส่วนฐานรากเชื่อมต่อกัน รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่ที่เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10310 โดยมีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนรวมทั้งสิ้น 127,112 ตารางเมตร โดยจะใช้เป็นสำนักงาน พาณิชยกรรม (ร้านค้า) และห้องประชุม
 - 3) ให้เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 แก่กองทุนรวม เป็นระยะเวลา 30 ปี เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน เป็นต้น ซึ่งติดตั้ง และใช้งานอยู่ในอาคารสำนักงาน ในโครงการ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

- 4) ขายสังหาริมทรัพย์ เช่น เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ เป็นต้น ซึ่งใช้ในการดำเนินงานโครงการ เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

(โดยธุรกรรมตามข้อ 1) ถึงข้อ 4) รวมเรียกว่า “**ธุรกรรมให้เช่าและขายทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9**” และทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนตามข้อ 1) ถึงข้อ 4) ดังกล่าวยรวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9**”)

โดยบริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมให้เช่าและขายทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 จะมีขนาดของรายการอยู่ที่ประมาณ 3,500 ล้านบาท ถึง 4,200 ล้านบาท (ทั้งนี้ ราคาให้เช่าและราคาขายทรัพย์สินสุดท้ายอาจจะสูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาดังกล่าวซึ่งจะขึ้นอยู่กับราคากลางกันของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรมดังกล่าว จะพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยรวมถึงสถานะของตลาดในขณะนั้น เป็นต้น)

นอกจากนี้ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่างานระบบ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้ ในสัญญาตกลงกระทำการ บริษัทฯ ตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ในจำนวนตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามข้อสัญญาดังกล่าว บริษัทฯ จะจัดให้มีเงินสด และ/หรือ หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ หลักประกันอื่นที่เทียบเท่าแก่กองทุนรวม

อนึ่ง ธุรกรรมให้เช่าและขายทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ประกอบกับประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวแล้วมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 25.31 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัท ซึ่งคิดเป็นมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (เกณฑ์อื่นไม่สามารถนำมาคำนวณได้ในกรณีนี้) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 โดยเมื่อที่ประชุมมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือแจ้งแก่ผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ต่อไป

นอกจากนี้ มีมติอนุมัติการมอบอำนาจให้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือรองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้มีอำนาจในการติดต่อ เจรจา แก้ไขเพิ่มเติม ตกลง ลงนาม ส่งมอบเอกสาร ตราสาร และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับคู่สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่างานระบบ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ รวมถึงอำนาจในการกำหนดราคาสุดท้าย ตลอดจนอำนาจในการดำเนินการใดๆ อันเป็นผลให้การดำเนินการต่างๆ ของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวบรรลุผลสำเร็จและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การติดต่อ ขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการกำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ตลอดจนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสาร หรือสารสนเทศที่เกี่ยวข้องที่จะต้องเปิดเผย การเปิดเผยข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้อง การให้ถ้อยคำ ข้อความ ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวนี้ได้ทุกประการจนเสร็จการ และให้มีอำนาจในการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอน ผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าวข้างต้น

2. มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

2.1 ให้บริษัทฯ เช่าช่วง **พื้นที่สำนักงานเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท ฯ (สำนักงานใหญ่ของบริษัทอยู่บริเวณชั้น 14 และชั้น 15 บางส่วนของอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส) และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ในอาคารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 นอกเหนือจากพื้นที่ที่ได้จัดให้มีการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นสำนักงาน ร้านค้า หรือห้องประชุมที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาที่จะได้ตกลงกัน เช่น พื้นที่บริเวณโถงทางเดิน โถงลิฟท์ ผนังในลิฟท์ พื้นที่โดยรอบผนังอาคารภายนอกทั้งหมด เพื่อใช้ในการโฆษณาประชาสัมพันธ์** พื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้น Basement ชั้น Ground และชั้น 2 **เพื่อใช้เป็นพื้นที่ขายหรือแสดงสินค้าขนาดเล็กแบบเปิดโล่ง (Kiosk) ของอาคารสำนักงาน ในโครงการ เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 จากกองทุนรวมเป็นระยะเวลา 3 ปี** หลังจากที่ถูกกองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โดยอาจมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีกเป็นระยะเวลาคราวละ 3 ปีไม่เกิน 9 ครั้ง รวมมูลค่าประมาณ 1,661 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่บริษัทฯ และกองทุนรวมจะเข้าทำต่อไป (**“ธุรกรรมเช่าช่วง และ/หรือได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน”**)

2.2 ให้บริษัทฯ เข้าลงทุนในกองทุนรวมโดยการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ จำนวนของซื้อสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น สภาพวะของการตลาดในขณะนั้น เป็นต้น (**“ธุรกรรมจองซื้อหน่วยลงทุน”**)

อนึ่ง รัฐกรรมเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน และรัฐกรรมจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะต้องคำนวณรายการรวมกัน ดังนั้น รัฐกรรมเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน และรัฐกรรมจองซื้อหน่วยลงทุน เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทค. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ประกอบกับประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวแล้วมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 18.45 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัท ซึ่งคิดเป็นมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (เกณฑ์อื่นไม่สามารถนำมาคำนวณได้ในกรณีนี้) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 โดยเมื่อที่ประชุมมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งแก่ผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ต่อไป

นอกจากนี้ มีมติอนุมัติการมอบอำนาจให้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือรองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้มีอำนาจในการติดต่อเจรจา แก้ไขเพิ่มเติม ตกลง ลงนาม ส่งมอบเอกสาร ตราสาร และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับคู่สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการดังกล่าวนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน สัญญาเช่า และ/หรือ ให้สิทธิใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสัญญาบริการ รวมถึงอำนาจในการกำหนดราคาสุดท้าย ตลอดถึงอำนาจในการดำเนินการใดๆ อันเป็นผลให้การดำเนินการต่างๆ ของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการดังกล่าวนี้ บรรลุผลสำเร็จและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การติดต่อ ขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการกำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ตลอดจนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสาร หรือสารสนเทศที่เกี่ยวข้องที่จะต้องเปิดเผย การเปิดเผยข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้อง การให้ถ้อยคำข้อความ ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวนี้ได้ทุกประการจนเสร็จการ และให้มีอำนาจในการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอน ผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าวข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวรมณี บุญดีเจริญ)

รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานบัญชีและการเงิน

ร่างสารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ของ

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

เรื่อง สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เนื่องด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 10/2556 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2556 ได้มีมติอนุมัติเรื่องการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อันเนื่องมาจากการเข้าทำธุรกรรมกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะจัดตั้งขึ้น (“กองทุนรวม”) มีรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

1. มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยให้บริษัท ดำเนินการนำที่ดิน อาคารสำนักงาน และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ออกให้เช่า และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่กองทุนรวม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ให้เช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งและเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 แก่กองทุนรวม เป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 5 แปลง ที่ดินโฉนดเลขที่ 1680 1681 1682 1818 และ 1980 ตั้งอยู่ที่แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่รวมประมาณ 7 ไร่ 72 ตารางวา รวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และสวนควบของที่ดินดังกล่าว
- 2) ให้เช่าอาคารสำนักงานในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 แก่กองทุนรวม เป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งได้แก่ อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 1 อาคาร ซึ่งประกอบด้วยอาคาร A สูง 36 ชั้น และอาคาร B สูง 34 ชั้น โดยมีพื้นที่ในส่วนฐานรากเชื่อมต่อกัน รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่ที่เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10310 โดยมีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนรวมทั้งสิ้น 127,112 ตารางเมตร โดยจะใช้เป็นสำนักงาน พาณิชยกรรม (ร้านค้า) และห้องประชุม
- 3) ให้เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 แก่กองทุนรวม เป็นระยะเวลา 30 ปี เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน เป็นต้น ซึ่งติดตั้ง และใช้งานอยู่ในอาคารสำนักงาน ในโครงการ เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9
- 4) ขายสังหาริมทรัพย์ เช่น เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ เป็นต้น ซึ่งใช้ในการดำเนินงาน โครงการ เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

(โดยธุรกรรมตามข้อ 1) ถึงข้อ 4) รวมเรียกว่า “ธุรกรรมให้เช่าและขายทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9” และทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนตามข้อ 1) ถึงข้อ 4) ดังกล่าวรวมเรียกว่า “ทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9”)

โดยบริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมให้เช่าและขายทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 จะมีขนาดของรายการอยู่ที่ประมาณ 3,500 ล้านบาท ถึง 4,200 ล้านบาท (ทั้งนี้ ราคาให้เช่าและราคาขายทรัพย์สินสุดท้ายอาจจะสูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาดังกล่าวซึ่งจะขึ้นอยู่กับการตกลงกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรมดังกล่าว จะพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยรวมถึงสภาวะของตลาดในขณะนั้น เป็นต้น)

นอกจากนี้ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่างานระบบ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้ ในสัญญาตกลงกระทำการ บริษัทฯ ตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ในจำนวนตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามข้อสัญญาดังกล่าว บริษัทฯ จะจัดให้มีเงินสด และ/หรือ หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ หลักประกันอื่นที่เทียบเท่าแก่กองทุนรวม

อนึ่ง ธุรกรรมให้เช่าและขายทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 เข้าข่ายเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ประกอบกับประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวแล้วมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 25.31 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัท ซึ่งคิดเป็นมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (เกณฑ์อื่นไม่สามารถนำมาคำนวณได้ในกรณีนี้) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 โดยเมื่อที่ประชุมมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และจัดส่งหนังสือแจ้งแก่ผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ต่อไป

นอกจากนี้ มีมติอนุมัติการมอบอำนาจให้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือรองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้มีอำนาจในการติดต่อ เจรจา แก้ไขเพิ่มเติม ตกลง ลงนาม ส่งมอบเอกสาร ตราสาร และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่างานระบบ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ รวมถึงอำนาจในการกำหนดราคาสุดท้าย ตลอดถึงอำนาจในการดำเนินการใดๆ อันเป็นผลให้การดำเนินการต่างๆ ของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวบรรลุผลสำเร็จและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การติดต่อ ขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการกำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ตลอดจนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสาร หรือสารสนเทศที่เกี่ยวข้องที่จะต้องเปิดเผย การเปิดเผยข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้อง การให้ถ้อยคำ ข้อความ ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและ

เกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวนี้ได้ทุกประการจนเสร็จการ และให้มีอำนาจในการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอน ผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าวข้างต้น

2. อนุมัติให้เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

2.1 ให้บริษัทฯ เช่าช่วง **พื้นที่สำนักงานเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท ฯ (สำนักงานใหญ่ของบริษัทอยู่บริเวณชั้น 14 และชั้น 15 บางส่วนของอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส) และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ในอาคารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 นอกเหนือจากพื้นที่ที่ได้จัดให้มีการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นสำนักงานร้านค้า หรือห้องประชุมที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาที่จะได้ตกลงกัน เช่น พื้นที่บริเวณโถงทางเดิน โถงลิฟท์ ผนังในลิฟท์ พื้นที่โดยรอบผนังอาคารภายนอกทั้งหมด เพื่อใช้ในการโฆษณาประชาสัมพันธ์** พื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้น Basement ชั้น Ground และชั้น 2 **เพื่อใช้เป็นพื้นที่ขายหรือแสดงสินค้าขนาดเล็กแบบเปิดโล่ง (Kiosk) ของอาคารสำนักงานในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9** จากกองทุนรวมเป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โดยอาจมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีกเป็นระยะเวลาคราวละ 3 ปีไม่เกิน 9 ครั้ง รวมมูลค่าประมาณ 1,661 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่บริษัทฯ และกองทุนรวมจะเข้าทำต่อไป (“**ธุรกรรมเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน**”)

2.2 ให้บริษัทฯ เข้าลงทุนในกองทุนรวมโดยการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ จำนวนจองซื้อสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น สภาพของตลาดในขณะนั้น เป็นต้น (“**ธุรกรรมจองซื้อหน่วยลงทุน**”)

อนึ่ง ธุรกรรมเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน และธุรกรรมจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะต้องคำนวณรายการรวมกัน ดังนั้น ธุรกรรมเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน และธุรกรรมจองซื้อหน่วยลงทุน เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ประกอบกับประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวแล้วมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 18.45 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัท ซึ่งคิดเป็นมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (เกณฑ์อื่นไม่สามารถนำมาคำนวณได้ในกรณีนี้) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 โดยเมื่อที่ประชุมมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งแก่ผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ต่อไป

นอกจากนี้ มีมติอนุมัติการมอบอำนาจให้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือรองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้มีอำนาจในการติดต่อ เจรจา แก้ไขเพิ่มเติม ตกลง ลงนาม ส่งมอบเอกสาร ตราสาร และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับคู่สัญญา และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการดังกล่าวนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน สัญญาเช่า และ/หรือ ให้สิทธิใช้พื้นที่ส่วนกลาง และสัญญาบริการ รวมถึงอำนาจในการกำหนดราคาสุดท้าย ตลอดถึงอำนาจในการดำเนินการใดๆ อันเป็นผลให้การดำเนินการต่างๆ ของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการดังกล่าวนี้ บรรลุผลสำเร็จและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การติดต่อ ขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการกำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ตลอดจนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารหรือสารสนเทศที่เกี่ยวข้องที่จะต้องเปิดเผย การเปิดเผยข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้อง การให้ถ้อยคำ ข้อความ ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวนี้ได้ทุกประการจนเสร็จการ และให้มีอำนาจในการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอน ผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าวข้างต้น

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งแก่ผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทฯ ประสงค์จะเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการทำรายการดังกล่าวดังต่อไปนี้

สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามบัญชี 1

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

คณะกรรมการมีมติอนุมัติเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2556 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ภายหลังจากที่บริษัทจัดการได้รับอนุมัติให้มีการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการจัดทำรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม และคาดว่าจะยื่นคำขอจัดตั้งกองทุนรวมและรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อการพิจารณาของสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในเดือนธันวาคม 2556 และในเบื้องต้นคาดว่าจะกองทุนรวมจะจัดตั้งสำเร็จอย่างช้าภายใน 7 เดือน

1.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ธุรกรรมให้เช่าและขายทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่บริษัทจัดการได้รับอนุมัติให้มีการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สัญญาเช่างานระบบ สัญญาซื้อขายสิ่งหามทรัพย์ และ/หรือ สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.2 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1.2.1 ธุรกรรมเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน

ธุรกรรมเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วนจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่บริษัทจัดการได้รับอนุมัติให้มีการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน และ/หรือ สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.2.2 ธุรกรรมจองซื้อหน่วยลงทุน

ธุรกรรมจองซื้อหน่วยลงทุน จะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนซึ่งจะประกาศให้ทราบต่อไปโดยบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่คำขอจัดตั้งกองทุนได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

2.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัสต์สิน

ธุรกรรมให้เช่าและขายทรัสต์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

ผู้ให้เช่า/ผู้ขาย: บริษัทฯ

ผู้เช่า/ผู้ซื้อ: กองทุนรวมซึ่งจะจัดตั้งและจัดการโดยบริษัทจัดการกองทุนรวมภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**พ.ร.บ. หลักทรัพย์**”)

หมายเหตุ กองทุนรวมไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เมื่อจัดตั้งกองทุนรวมแล้วบริษัทฯ มีแผนที่จะเข้าลงทุนในกองทุนรวมโดยการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม ดังนั้น ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม นับรวมกันเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม

2.2 รายการได้มาซึ่งทรัสต์สิน

2.2.1 ธุรกรรมเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน

ผู้ให้เช่าช่วง/ผู้ให้สิทธิ: กองทุนรวมซึ่งจะจัดตั้งและจัดการโดยบริษัทจัดการกองทุนรวมภายใต้พ.ร.บ. หลักทรัพย์

ผู้เช่าช่วง/ผู้ได้รับสิทธิ: บริษัทฯ

หมายเหตุ กองทุนรวมไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม เมื่อจัดตั้งกองทุนรวมแล้วบริษัทฯ มีแผนที่จะเข้าลงทุนในกองทุนรวมโดยการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม ดังนั้น ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนตั้งกับสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม นับรวมกันเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม

2.2.2 ธุรกรรมจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้ซื้อ: บริษัทฯ

ผู้ขาย: กองทุนรวมซึ่งจะจัดตั้งและจัดการโดยบริษัทจัดการกองทุนรวมภายใต้พ.ร.บ. หลักทรัพย์

หมายเหตุ กองทุนรวมไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัท อย่างไรก็ตาม เมื่อจัดตั้งกองทุนรวมแล้วบริษัท มีแผนที่จะ
 เข้าลงทุนในกองทุนรวมโดยการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจำนวนเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกิน
 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม ดังนั้น ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนจัดตั้งกับ
 สำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม นับรวมกันเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15
 แต่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ ประเภท และขนาดของรายการ

3.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

ธุรกรรมให้เช่าและขายทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

การที่บริษัทฯ ดำเนินการนำที่ดิน อาคารสำนักงาน และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการเดอะไนน์
 ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ออกให้เช่า และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการเดอะ
 ไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่กองทุนรวมตามรายละเอียดที่จะได้กล่าวต่อไปนั้น เข้าข่ายเป็นการ
 จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับ
 ตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไป
 ซึ่งทรัพย์สิน ประกอบกับประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและ
 การปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่า
 ของการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวแล้วมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 25.31 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ
 ซึ่งคิดเป็นมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (เกณฑ์อื่นไม่สามารถนำมาคำนวณได้
 ในกรณีนี้) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 โดยถือเป็น
 รายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	(สัดส่วนการถือหุ้น $\times$ NTA ของบริษัท $A \times 100$) / NTA ของบริษัทจดทะเบียน	ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณ
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	(สัดส่วนการถือหุ้น $\times$ กำไรสุทธิ ของ บ. $A \times 100$) / กำไรสุทธิของบริษัท จดทะเบียน	ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณ
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่ง ตอบแทน	(มูลค่าที่รับ $\times 100$) / ทรัพย์สินรวมของ บริษัทจดทะเบียน	ร้อยละ 25.31
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	(จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ $\times$ 100) / จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว บริษัทจดทะเบียน	ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณ
เกณฑ์สูงสุด		ร้อยละ 25.31

3.2 รายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

3.2.1 ธุรกรรมเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน

การที่บริษัทฯ จะเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ในอาคารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 นอกเหนือจากพื้นที่ที่ได้จัดให้มีการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นสำนักงาน ร้านค้า หรือห้องประชุมที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาที่จะได้ตกลงกัน เช่น พื้นที่บริเวณโถงทางเดิน โถงลิฟท์ ผนังในลิฟท์ พื้นที่โดยรอบผนังอาคารภายนอกทั้งหมด พื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้น Basement ชั้น Ground และชั้น 2 ของอาคารสำนักงานในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 จากกองทุนรวมเป็นระยะเวลา 3 ปี หลังจากที่ได้กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โดยอาจมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีกเป็นระยะเวลาคราวละ 3 ปีไม่เกิน 9 ครั้ง มูลค่ารวมประมาณ 1,661 ล้านบาท

3.2.2 ธุรกรรมจองซื้อหน่วยลงทุน

การที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในกองทุนรวมโดยการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม

ธุรกรรมเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน และธุรกรรมจองซื้อหน่วยลงทุนเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน ที่ต้องคำนวณขนาดของรายการรวมกัน ซึ่งรายการทั้ง 2 นี้ รวมกันเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ประกอบกับประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวแล้วมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 18.45 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งคิดเป็นมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (เกณฑ์อื่นไม่สามารถนำมาคำนวณได้ในกรณีนี้) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 โดยถือเป็นรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณธุรกรรมเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน	สูตรการคำนวณธุรกรรมจองซื้อหน่วยลงทุน	รวมขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	$(\text{สัดส่วนการเข้าถือหุ้น} \times \text{NTA ของบริษัท A} \times 100) / \text{NTA ของบริษัทจดทะเบียน}$	$(\text{สัดส่วนการเข้าถือหุ้น} \times \text{NTA ของบริษัท A} \times 100) / \text{NTA ของบริษัทจดทะเบียน}$	ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณ
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	$(\text{สัดส่วนการเข้าถือหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิของ บ. A} \times 100)$	$(\text{สัดส่วนการเข้าถือหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิของ บ. A} \times 100)$	ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณ

	/ กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน	บ. A x 100) / กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน	
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	(มูลค่าที่จ่าย x 100) / ทรัพย์สินรวมของบริษัทจดทะเบียน	(มูลค่าที่จ่าย x 100) / ทรัพย์สินรวมของบริษัทจดทะเบียน	ร้อยละ 18.45
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	(จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100) / จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วบริษัทจดทะเบียน	(จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100) / จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วบริษัทจดทะเบียน	ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณ
เกณฑ์สูงสุด			ร้อยละ 18.45

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

4.1 ทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

ทรัพย์สินในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ที่จะถูกจำหน่ายไปโดยการให้เช่าระยะยาวเป็นระยะเวลา 30 ปี และการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวมในครั้งนี้ ได้แก่ ที่ดิน อาคาร งานระบบ เฟอร์นิเจอร์ ส่วนควบ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินสรุปได้ดังนี้

4.1.1 ที่ดิน

ที่ดินอันเป็นที่ตั้งและเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 5 แปลง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ อันได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 1680 1681 1682 1818 และ 1980 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่รวมประมาณ 7 ไร่ 72 ตารางวา และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว โดยที่ดินดังกล่าวทั้ง 5 แปลงมีการจดทะเบียนจำนองให้กับที่ดินแปลงอื่นๆ ในโครงการแกรนด์ พระราม 9 ในเรื่องเกี่ยวกับทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำฝนทั้งสองข้างถนน ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ โดยการบริหารจัดการพื้นที่ดังกล่าว เช่น การจัดระเบียบทางเท้า การจัดจราจร การปิดประกาศหรือป้ายโฆษณา การใช้ประโยชน์อื่นใดในทางเดินและทางรถยนต์ดังกล่าว ให้เจ้าของภารยทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการได้เองทั้งสิ้น และยินยอมให้มีการปลูกสร้างอาคารคร่อมเหนือพื้นดินและใต้ดินในที่ดินภารยทรัพย์ได้ โดยให้มีเสาหรือโครงสร้างในลักษณะเดียวกันที่จำเป็นในที่ดิน

ภารยทรัพย์ได้ และอาคารที่คร่อมมีความสูงไม่ต่ำกว่า 5.5 เมตร จากผิวจราจรของถนนสาธารณะ คือ ถนนพระราม 9 โดยมีรายละเอียดที่ดินที่จะให้เช่าแก่กองทุนรวม ดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	ระวางหมายเลข	เนื้อที่รวม (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่กองทุน รวมจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	1680	218	434	5136 III 6820-8	0-0-2	0-0-2
2.	1681	219	435	5136 III 6820-8	0-1-26	0-1-26
3.	1682	220	437	5136 III 6820-8	4-1-2	4-1-2
4.	1818	48	155	5136 III 6820-8	0-2-24	0-2-24
5.	1980	127	317	5136 III 6820-8	2-0-18	2-0-18
รวมทั้งหมด 5 แปลง					7-0-72	7-0-72

หมายเหตุ: ที่ดินลำดับที่ 1-4 ติดจํานองเป็นประกันกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

4.1.2 อาคารสำนักงาน

อาคารสำนักงานในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ได้แก่อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 1 อาคาร ซึ่งประกอบด้วยอาคาร A สูง 36 ชั้น และอาคาร B สูง 34 ชั้น โดยมีพื้นที่ในสวนฐานรากเชื่อมต่อกัน รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่ที่เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วย ขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10310 โดยมีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 127,112 ตารางเมตร โดยจะใช้เป็นสำนักงาน พาณิชย (ร้านค้า) และห้องประชุม

4.1.3 งานระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบอาคาร

รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

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 ถังเก็บน้ำ ท่อน้ำเสีย บ่อบำบัดน้ำเสีย
ระบบปรับอากาศ	ระบบ Water Cool Chiller
ระบบป้องกันอัคคีภัย	มีผู้ควบคุมระบบ Fire Alarm Control มีเครื่องตรวจจับควันและความร้อน มีสปิงเกอร์ทำงานระบบอัตโนมัติ

ระบบสาธาณูปโภค	รายละเอียด
ระบบดูแลรักษาปลอดภัย	ระบบ Closed Circuit Television (CCTV) มีระบบจำกัดการเข้าออกอาคารแบบใช้บัตร Radio Frequency Identification และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ลิฟท์โดยสาร	อาคาร A มีลิฟท์ให้บริการทั้งหมด 10 ชุด แบ่งเป็นลิฟท์โดยสารจำนวน 9 ชุด และลิฟท์บริการจำนวน 1 ชุด อาคาร B มีลิฟท์ให้บริการทั้งหมด 8 ชุด แบ่งเป็นลิฟท์โดยสารจำนวน 7 ชุด และลิฟท์บริการจำนวน 1 ชุด อาคารจอดรถมีลิฟท์โดยสารให้บริการ 4 ชุด

4.1.4 สังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการ เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9

สังหาริมทรัพย์ เช่น อุปกรณ์เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ตกแต่งอาคาร และอุปกรณ์อื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ

5. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

5.1 อุดหนุนเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน

บริษัทฯ จะเช่าช่วง **พื้นที่สำนักงานเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท ฯ (สำนักงานใหญ่ของบริษัทอยู่บริเวณชั้น 14 และชั้น 15 บางส่วนของอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส)** รวมถึงจะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ในอาคารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 นอกเหนือจากพื้นที่ที่ได้จัดให้มีการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นสำนักงาน ร้านค้า หรือห้องประชุมที่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาที่จะได้ตกลงกัน เช่น พื้นที่บริเวณโถงทางเดิน โถงลิฟท์ ผังในลิฟท์ พื้นที่โดยรอบผนังอาคารภายนอกทั้งหมด **เพื่อใช้ในการโฆษณาประชาสัมพันธ์** พื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้น Basement ชั้น Ground และชั้น 2 **เพื่อใช้เป็นพื้นที่ขายหรือแสดงสินค้าขนาดเล็กแบบเปิดโล่ง (Kiosk)** ของอาคารสำนักงานในโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 จากกองทุนรวมเป็นระยะเวลา 3 ปี ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โดยอาจมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีกเป็นระยะเวลาคราวละ 3 ปีไม่เกิน 9 ครั้ง มูลค่าของอุดหนุนรวมประมาณ 1,661 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่บริษัทฯ และกองทุนรวมจะเข้าไป

5.2 อุดหนุนจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในกองทุนรวมโดยการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,400 ล้านบาท บนสมมติฐานที่ว่าราคาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของอุดหนุนให้เข้าและขายทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 อยู่ที่ประมาณ 3,500 ล้านบาท ถึง 4,200 ล้านบาท (ทั้งนี้ ราคาให้เข้าและราคาขายทรัพย์สินสุดท้ายอาจจะสูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาดังกล่าว ซึ่งจะขึ้นอยู่กับमतกลงกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีมูลค่าสิ่ง

ตอบแทนสำหรับธุรกรรมดังกล่าว จะพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยรวมถึงสถานะของตลาดในขณะนั้น เป็นต้น)

6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา/จำหน่ายไป เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระราคา

6.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของธุรกรรมให้เช่าและขายทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 จะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สัญญาเช่างานระบบ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัท และกองทุนจะได้ตกลงกันเพื่อเข้าทำสัญญาดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ ขนาดของรายการจะมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 3,500 ล้านบาท ถึง 4,200 ล้านบาท (ทั้งนี้ ราคาให้เช่าและราคาขายทรัพย์สินสุดท้ายอาจจะสูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาดังกล่าวซึ่งจะขึ้นอยู่กับการตกลงกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรมดังกล่าว จะพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยรวมถึงสถานะของตลาดในขณะนั้น เป็นต้น)

มูลค่าสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะมีการจำหน่ายไปในธุรกรรมให้เช่าและขายทรัพย์สินโครงการ เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 มีขนาดของรายการอยู่ที่ประมาณ 3,500 ล้านบาท ถึง 4,200 ล้านบาท (ทั้งนี้ ราคาให้เช่าและราคาขายทรัพย์สินสุดท้ายอาจจะสูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาดังกล่าวซึ่งจะขึ้นอยู่กับการตกลงกันของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรมดังกล่าว จะพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยรวมถึงสถานะของตลาดในขณะนั้น เป็นต้น)

เงื่อนไขการชำระราคา

อสังหาริมทรัพย์และงานระบบ: กองทุนรวมจะชำระค่าเช่าทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บริษัท ในทันทีที่การจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ ภายในวันและเวลาตามที่กองทุนรวมจะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และสัญญาเช่างานระบบ

สังหาริมทรัพย์: กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้นทันทีที่การโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์เสร็จสมบูรณ์

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

พิจารณาอ้างอิงกับมูลค่าตามราคาประเมินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 บริษัท ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อนึ่ง มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้นั้นไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอน ซึ่งบริษัท ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระแล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างทำการประเมินมูลค่า

6.2 รายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

6.2.1 รุกรกรรมเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของรุกรกรรมเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน จะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน สัญญาเช่า และ/หรือ ให้สิทธิใช้พื้นที่ส่วนกลาง สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัท และกองทุนรวมจะได้ตกลงกันเพื่อเข้าทำสัญญาดังกล่าวต่อไป

ทั้งนี้ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของรุกรกรรมเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วนจะไม่เกินประมาณ 1,661 ล้านบาท

มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มาของรุกรกรรมเช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วนจะไม่เกิน 1,661 ล้านบาท

เงื่อนไขการชำระราคา

จะชำระเป็นรายเดือนตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน สัญญาเช่า และ/หรือ ให้ใช้พื้นที่ส่วนกลาง และ/หรือ สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัท และกองทุนรวมจะได้ตกลงเข้าทำสัญญาดังกล่าวต่อไป

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการสำนักงานกำหนดจากการเทียบเคียงอัตราค่าเช่าทรัพย์สินประเภทสำนักงานของกองทุนสงฆ์ธรรมทรัพย์อื่นๆ และอัตราการได้มาซึ่งสิทธิใช้พื้นที่ส่วนกลาง กล่าวคือ ในอัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนรวมประมาณ 1,661 ล้านบาทตลอดอายุสัญญาเช่า และสัญญาให้ใช้สิทธิ โดยวิธีการคำนวณอัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน

6.2.2 รุกรกรรมจองซื้อหน่วยลงทุน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของรุกรกรรมจองซื้อหน่วยลงทุน จะขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัท จะจองซื้อซึ่งจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งจำนวนเงินจองซื้อสุดท้ายขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น สภาพภาวะตลาดในขณะนั้น เป็นต้น

ทั้งนี้ ขนาดของรายการรุกรกรรมจองซื้อหน่วยลงทุนมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,400 ล้านบาท บนสมมติฐานที่ว่าราคาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของรุกรกรรมรุกรกรรมให้เช่าและขายทรัพย์สิน โครงการ เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 อยู่ที่ประมาณ 3,500 ล้านบาท ถึง 4,200 ล้านบาท

มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มาของธุรกรรมจองซื้อหน่วยลงทุน จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น สภาพของตลาดในขณะนั้น เป็นต้น

เงื่อนไขการชำระราคา

คาดว่าจะชำระครั้งเดียวเต็มจำนวนในช่วงระยะเวลาการจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยเงื่อนไขวิธีการชำระเงินเป็นไปตามที่บริษัทจัดการจะกำหนด

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

พิจารณาอ้างอิงกับมูลค่าตามราคาประเมิน ซึ่งได้ใช้วิธีคำนวณมูลค่าเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุน

7. ประโยชน์ที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ

การดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เป็นการนำที่ดิน อาคารเคอะไนน์ ทาวเวอร์ส และงานระบบ ในโครงการเคอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ออกให้เช่า และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินงานโครงการเคอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่กองทุนรวม และการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจากการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯจะนำเงินที่ได้จากการโอนสิทธิครอบครองดังกล่าวไปชำระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่กับสถาบันการเงินจำนวนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นการช่วยปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯให้ดีขึ้น รวมถึงเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทฯอีกด้วย สำหรับเงินที่ได้รับส่วนที่เหลือจะนำไปใช้ในการลงทุนในโครงการอื่นๆที่อยู่ในแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ อันจะเป็นการช่วยเพิ่มรายได้จากการดำเนินงานของบริษัทฯในอนาคต นอกจากนี้ภายหลังจากธุรกรรมจองซื้อหน่วยลงทุนเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะได้รับรายได้ในรูปของเงินปันผลจากการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงโอกาสที่จะได้รับกำไรจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนในอนาคตหากมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนมีมูลค่าเพิ่มขึ้น

8. แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

แหล่งเงินทุนในการจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนจะมาจากเงินที่ได้รับจากการให้เช่า ที่ดิน อาคารงานระบบ และการขายสังหาริมทรัพย์เพื่อการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

9. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์

เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ส่วนหนึ่งจะนำไปใช้เพื่อการต่างๆ ซึ่งรวมถึง (1) ชำระหนี้เงินกู้ที่บริษัทฯ มีอยู่กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (2) จองซื้อหน่วยลงทุน (3) นำไปใช้ลงทุนก่อสร้างโครงการอื่นๆ ตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

10. เงื่อนไขในการทำรายการ

การเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวนี้ จะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สัญญาเช่างานระบบ สัญญาซื้อขาย สหกรณ์ทรัพย์ และ/หรือ สัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง สำเร็จครบถ้วน
- (2) ได้รับการอนุมัติให้มีการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) มีการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนและผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป และ
- (4) มีการจดทะเบียนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

ทั้งนี้ เพื่อที่บริษัทฯ จะได้จำหน่ายทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ให้แก่กองทุนรวม และเข้าลงทุนในหน่วยลงทุนดังกล่าวในจำนวนรวมไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม และทำการเข้าช่วง รวมถึงการได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วนในอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

ทั้งนี้ ผู้กรรมให้เช่าและขายทรัพย์สินโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 เข้าขายเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนโดยเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ประกอบกับประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวแล้วมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 25.31 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัท ซึ่งคิดเป็นมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (เกณฑ์อื่นไม่สามารถนำมาคำนวณได้ในกรณีนี้) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2556

นอกจากนี้ ผู้กรรมให้เช่าช่วง และ/หรือ ได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่บางส่วน และผู้กรรมจองซื้อหน่วยลงทุนเข้าขายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน ที่ต้องคำนวณขนาดของรายการรวมกัน ซึ่งรายการทั้ง 2 นี้ รวมกันเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ประกอบกับประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวแล้วมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 18.45 ของมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งคิดเป็นมูลค่าสูงสุดเมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (เกณฑ์อื่นไม่สามารถนำมาคำนวณได้ในกรณีนี้) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2556

โดยบริษัทฯ จะต้องดำเนินการจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งแก่ผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ต่อไป

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เนื่องจาก

- (1) จะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถระดมทุนเพื่อการขยายโครงการต่างๆ ตามแผนการของบริษัทฯ

(2) จะช่วยลดภาระหนี้สิน และลดภาระดอกเบี้ยจ่าย จากการนำเงินที่ได้จากการนำที่ดิน อาคารสำนักงาน และงานระบบออกให้เช่า และโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนิน โครงการ เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ไปชำระคืนหนี้สินบางส่วน

12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 11. เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

-ไม่มี-