

GRC-02/2020/002

วันที่ 10 มกราคม 2563

เรื่อง รายงานการได้มาและแผนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนแจ้งการทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและแผนการจำหน่ายทรัพย์สิน ดังนี้

1. การได้มาซึ่งทรัพย์สิน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562 ให้บริษัทฯ เข้าทำรายการโดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายละเอียดการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

วันที่ทำรายการ

10 มกราคม 2563

ผู้ซื้อ

วันที่ผู้ขายได้ปฏิบัติหน้าที่เงื่อนไขบังคับก่อนและได้อินกรรมสิทธิในทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อจะขายเสร็จสมบูรณ์แล้ว

ผู้ขาย

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลักษณะรายการ

บริษัท ฟินิกซ์ เพาเวอร์ จำกัด

1. ชื่ออาคารสำนักงานเมโทรโพลิส เลขที่ 725 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 26,157 ตารางเมตร รวมทั้งสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินกิจการของอาคารเมโทรโพลิส

2. รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3978 เนื้อที่ 1 ไร่ 82 ตารางวา และโฉนดเลขที่ 7779 เนื้อที่ 3 งาน 37 ตารางวา ตำบลคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) คลองเตย อำเภอพระโขนง (บางกะปิ) พระโขนง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานเมโทรโพลิส จากนางสาวศศิโสมน ญ บ่อมเพชร และนายสมชาย ญ บ่อมเพชร เจ้าของที่ดิน

ราคาซื้อขาย

1,725,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน) ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม เพื่อให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยในอาคารสำนักงานเมโทรโพลิส นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนให้เช่าระยะยาวทรัพย์สินดังกล่าวแก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์ฯ”)

วัตถุประสงค์

ทั้งนี้ การให้เช่าทรัพย์สินในอาคารสำนักงานเมโทรโพลิสดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ขออนุญาตการลงทุนจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทรัสต์และขอ

อนุญาตการดำเนินการดังกล่าวจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ซึ่งบริษัทฯ จะแจ้งให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบต่อไป

1.2 เกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

เมื่อพิจารณารายการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวตามกฎหมายเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง สรุปข้อมูลการทำรายการได้ดังนี้

1.2.1 พิจารณาตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) พบว่า รายการดังกล่าวข้างต้นตรงตามนิยามของทรัพย์สินและการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จึงถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยมีมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 2.66 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน คำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 โดยหากรวมการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วง 6 เดือนก่อนหน้าการทำรายการในครั้งนี้แล้ว คือ การซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอส 43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2562 ที่มีมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 0.26 ทำให้ขนาดรายการทั้งสองมีมูลค่ารวมเท่ากับร้อยละ 2.92 ต่ำกว่าร้อยละ 15 เข้าข่ายขนาดรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศดังกล่าว

1.2.2 พิจารณาตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการเกี่ยวโยงกัน (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) พบว่า ไม่เข้าเกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกัน เนื่องจากรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวมิได้เป็นการทำรายการกับบุคคลเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ย่อย ตามคำนิยามของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันและมิได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่อย่างใด บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศดังกล่าว

2. แผนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

2.1 รายละเอียดแผนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

บริษัทฯ ขอเรียนแจ้งแผนการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ 2 รายการ ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562 ให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับของกองทรัสต์ฯ โดยการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป

1. อาคารสำนักงานเมโทรโพลิส

ผู้เช่า/ผู้ซื้อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดในฐานะ
ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ (“ทรัสต์”)

ผู้ให้เช่า/ผู้ขาย บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

2. โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

ผู้เช่า/ผู้ซื้อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดในฐานะ
ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ (“ทรัสต์”)

ผู้ให้เช่า/ผู้ขาย บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด (“แมกซ์ ฟิวเจอร์”)

ลักษณะรายการ

1. บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมให้เช่าช่วงในที่ดินและให้เช่าสิ่งปลูกสร้างของอาคารสำนักงานเมโทรโพลิส ระยะเวลาประมาณ 25 ปี รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ ซึ่งใช้ในการดำเนินการของอาคารสำนักงานเมโทรโพลิส
2. แมกซ์ ฟิวเจอร์ จะเข้าทำธุรกรรมให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก พื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือ (ซึ่งรวมถึงพื้นที่โพรโมชัน และพื้นที่ห้องเก็บของ) ของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ระยะเวลาประมาณ 28 ปี 6 เดือน รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ ซึ่งใช้ในการเช่าพื้นที่ค้าปลีก พื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือ (ซึ่งรวมถึงพื้นที่โพรโมชัน และพื้นที่ห้องเก็บของ) ของอาคารชั้นทาวเวอร์ส

วันที่คาดว่าจะทำรายการ

ภายหลังจากที่

1. กองทรัสต์ฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ในการเข้าทำธุรกรรมและการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง และ
2. ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวน และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานเมโทรโพลิส และโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
3. ความสำเร็จในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
4. บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ
5. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ แผนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวยังไม่แน่นอน เนื่องจากจะต้องบรรลุเงื่อนไขตามที่ระบุใน
หัวข้อวันที่คาดว่าจะเกิดรายการ ดังนั้น บริษัทฯ จะคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินข้างต้นแล้วแจ้งให้ตลาด
หลักทรัพย์และผู้ถือหุ้นทราบต่อไปโดยทันทีที่รายการจำหน่ายทรัพย์สินแล้วเสร็จ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)



(นางฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงินและเลขานุการบริษัท

ฝ่ายเลขานุการบริษัท

โทรศัพท์ 0 2050 5555 ต่อ 512

โทรสาร 0 2617 6444 -5

Email Company.Secretary@singhaestate.co.th