

ที่ SR E2560/016 (แก้ไขครั้งที่ 1)

วันที่ 31 กรกฎาคม 2560

เรื่อง รายงานการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท สยามราช จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “SR”) ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เรื่อง บริษัท ทีเคเอส เวนเชอร์ จำกัด (“TKS”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เอสอาร์ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้ง จำกัด (“SRCH”) ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 80 โดย SRCH เป็นบริษัทย่อยที่ SR ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างและบริหารอาคารจอดรถ ณ โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (“ผู้ให้เช่า”) เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2560 (“สัญญาเช่าที่ดินฯ”) โดยที่การเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินฯ จะมีผลผูกพันบริษัทฯ เมื่อได้รับการอนุมัติภายในของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2560 มีมติอนุมัติให้ TKS ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าทำรายการเช่าที่ดินบริเวณโรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จำนวนเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 2 งาน และการก่อสร้างและบริหารโครงการอาคารจอดรถ ณ โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) (“โครงการฯ”) โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันที่ก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ โดยคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวมจำนวน 394 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินลงทุนเพื่อก่อสร้างโครงการฯ จำนวน 350 ล้านบาท และค่าเช่าที่ต้องจ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าจำนวน 44 ล้านบาท และมีมติให้สัตยาบันการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินฯ และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินฯ ดังกล่าวโดย TKS

ทั้งนี้ รายการได้มาซึ่งสิทธิสัญญาเช่าดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับ ร้อยละ 29.38 ตามวิธีการคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทาน สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ภายใต้หลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยเมื่อรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นทั้งหมดในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาซึ่งมีขนาดเท่ากับร้อยละ 7.27 (ซึ่งประกอบด้วยการเงินลงทุนใน บริษัท เอสอาร์ เพาเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ร้อยละ 0.56 รายการเงินลงทุนใน SRCH ร้อยละ 6.11 และรายการเงินลงทุนใน TKS ร้อยละ 0.60) จะทำให้มีขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 36.65 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ประเภทที่ 2 คือ รายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำการรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับตั้งแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ:

17 กรกฎาคม 2560

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์:

ผู้ให้เช่า : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ผู้เช่า : บริษัท ทีเคเอส เวนเชอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (SRCH ซึ่งมี SR ถือหุ้นอยู่ ร้อยละ 99.99 ถือหุ้นใน TKS จำนวนร้อยละ 80)
ความสัมพันธ์ : ผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

3. ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ:

TKS ได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินฯ กับผู้ให้เช่า เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2560 โดยได้กำหนดเงื่อนไขและข้อตกลงในการเช่าที่ดิน (“ทรัพย์สินที่เช่า”) เพื่อใช้ในการก่อสร้างและบริหารอาคารจอดรถ ณ โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) โดยมีรายละเอียดที่สำคัญของสัญญาเช่าที่ดินฯ ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่เช่า : ที่ดิน โฉนดเลขที่ 1867 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (บางส่วน) จำนวนเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 2 งาน

การออกแบบและก่อสร้างอาคาร : ผู้เช่าตกลงออกแบบและก่อสร้างอาคารเพื่อสร้างอาคารจอดรถและพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นอาคาร 5 ชั้น ชั้นที่ 1 เป็นพลาซ่า มีเนื้อที่ 6,400 ตร. ม. ชั้นที่ 2-5 เป็นพื้นที่จอดรถ มีเนื้อที่ 25,600 ตร. ม. (รวมพื้นที่ส่วนกลาง) ด้วยเงินลงทุนของตนเองทั้งสิ้นเพื่อยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าภายใต้ข้อกำหนดของสัญญา

ระยะเวลาการออกแบบและก่อสร้าง : ภายใน 2 ปีนับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาจดทะเบียนสิทธิการเช่า และส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า

กรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ : อาคารและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ประกอบสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีเมื่อวันที่ก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ และผู้ให้เช่าได้ตรวจรับมอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างเรียบร้อยแล้ว

ระยะเวลาการเช่า : 30 ปี นับแต่วันที่ก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ และผู้ให้เช่าได้ตรวจรับมอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างเรียบร้อยแล้ว โดยผู้เช่ามีสิทธิประกอบกิจการหรือใช้ประโยชน์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในพื้นที่โครงการ

ค่าเช่า : 5 ปีแรก ปีละ 1,300,000 บาท และปรับให้เพิ่มอีกร้อยละ 5 ทุก ๆ 5 ปี

ข้อตกลงเกี่ยวกับการแบ่งรายได้ : ผู้เช่าตกลงแบ่งรายได้จากค่าบริการจอดรถ ค่าเช่าอาคารพื้นที่เชิงพาณิชย์
ค่าบริการต่าง ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขที่กำหนด

ประเภทและขนาดของรายการ

(1) ค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดินฯ รวมจำนวนทั้งสิ้น 44 ล้านบาท

(2) เงินลงทุนในการก่อสร้างโครงการฯ รวมจำนวนทั้งสิ้น 350 ล้านบาท

รวมมูลค่ารายการเป็นเงินทั้งสิ้น 394 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.38 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนของบริษัทฯ โดย
อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ดังมีรายละเอียดการคำนวณ
ดังต่อไปนี้

(ก) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets: NTA)

ไม่สามารถนำเกณฑ์ดังกล่าวมาปรับใช้ได้เนื่องจากเป็นรายการเช่าที่ดิน

(ข) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่สามารถนำเกณฑ์ดังกล่าวมาปรับใช้ได้เนื่องจากเป็นรายการเช่าที่ดิน

(ค) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$= \frac{(\text{ค่าเช่าที่ต้องจ่ายตามสัญญา} + \text{เงินลงทุนค่าก่อสร้าง}) \times 100}{\text{สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560}}$$

$$= \frac{(44.21 + 350) \times 100}{1,341.93} \text{ (ล้านบาท)} = \text{ร้อยละ } 29.38$$

(ง) เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ไม่สามารถนำเกณฑ์ดังกล่าวมาปรับใช้ได้เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่

ทั้งนี้ เมื่อรวมกับรายการ ได้มาที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือน จะมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	ล้านบาท	วันที่เกิด รายการ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. สิทธิการเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างและบริหารอาคารจอดรถโรงพยาบาล ธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ			
1.1 งบประมาณการงบลงทุนเบื้องต้น	350.00	17 ก.ค. 60	
1.2 ค่าเช่าตามสัญญาเช่า (30 ปี)	44.21		
รวมมูลค่าโครงการฯ	394.21		
มูลค่าตามสัดส่วนการลงทุนของบริษัทใน TKS (ร้อยละ 100)	394.21		29.38
รายการได้มาที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือน			
2. จ่ายเงินลงทุนในบริษัท เอสอาร์ เพาเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99	7.50	18 พ.ค. 60	0.56

3.	จ่ายเงินลงทุนในบริษัท เอสอาร์ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้ง จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99	82.00	5 ก.ค. 60	6.11
4.	จ่ายเงินลงทุนในบริษัท ทีเคเอส เวนเซอร์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 80	8.00	12 ก.ค. 60	0.60
รวมรายการได้ม้าย้อนหลัง 6 เดือน				7.27
รวมขนาดรายการทั้งสิ้น				36.65

ดังนั้น จะทำให้ขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 36.65 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ประเภทที่ 2 คือ รายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับตั้งแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์

4. รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะได้มาหรือจำหน่ายไป

TKS จะเช่าที่ดินฯ รวมเนื้อที่ประมาณ ประมาณ 6 ไร่ 2 งาน โดยมีระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่ก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ และผู้ให้เช่าได้ตรวจรับมอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างเรียบร้อยแล้ว เพื่อใช้ในการก่อสร้างและบริหารอาคารจอดรถ ณ โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) โดยภายในระยะเวลาดังกล่าว TKS สิทธิประกอบกิจการหรือใช้ประโยชน์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในพื้นที่โครงการ

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่าเงินลงทุนรวม เป็นจำนวน 394 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่ารวมของค่าใช้จ่ายในการเช่าที่ดินจำนวน 44 ล้านบาท กำหนดโดยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และเงินลงทุนในการก่อสร้างโครงการจำนวน 350 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยที่คำนวณมาจากราคาค่าก่อสร้างที่ผู้รับเหมาหลายรายเสนอให้บริษัทฯ พิจารณา

6. เงื่อนไขที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เป็นการทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อก่อสร้างและบริหาร โครงการอาคารจอดรถ ณ โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) โดยราคาค่าตอบแทนพิจารณาโดยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท:

งานบริหารอาคารจอดรถจะมีรายได้จากค่าจอดรถเป็นรายคัน/ชั่วโมง และค่าเช่าพื้นที่บริเวณชั้น 1 ซึ่งเป็นพื้นที่พลาซ่า จะเป็นอีกธุรกิจที่จะเป็นแหล่งรายได้ใหม่ที่บริษัทฯ จะสามารถสร้างรายได้ที่แน่นอนตลอดระยะเวลาสัญญา 30 ปี และสนับสนุนการเติบโตของ SR และยังเป็นจุดเริ่มต้นของโครงการให้บริการที่จอดรถ พร้อมพื้นที่เชิงพาณิชย์ต่อไป ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นดำเนินงานตามธุรกิจเดิมเช่นเดิม

8. แหล่งที่มาของเงินทุนในการเข้าทำรายการ:

กระแสเงินสดภายในกิจการของบริษัทฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ในงวด 3 เดือนแรกของปี 2560 SR มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ 0.43 เท่า ซึ่งแสดงถึงความแข็งแกร่งของโครงสร้างเงินทุนและความสามารถในการกู้ยืม SR คาดว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจะไม่มีเงื่อนไขที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นของ SR



บริษัท สยามราช จำกัด (มหาชน)
SIAMRAJ PUBLIC COMPANY LIMITED

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ:

คณะกรรมการของบริษัทฯ **ทุกท่าน** ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างและบริหารอาคารจอดรถดังกล่าวเป็นการลงทุนที่มีศักยภาพ สามารถสร้างรายได้ที่ยั่งยืนให้กับบริษัทฯ ซึ่งมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7 ของสารสนเทศฉบับนี้

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 9

คณะกรรมการตรวจสอบทุกรายของบริษัทฯ พิจารณาแล้วและไม่มีความเห็นที่แตกต่างและขัดแย้งกับคณะกรรมการของบริษัทฯ ตามที่ระบุไว้ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ



ขอแสดงความนับถือ

(นางวัชร อัทธากร)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ