



(เพิ่มเติม)

ที่ MORE CS007/2562

วันที่ 3 เมษายน 2562

เรื่อง สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งห้องชุดในอาคารชุดโครงการบ้านสวนจตุจักร  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มอร์ รีเทิร์น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2562 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท มอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท ดีเอ็นเอ เรพไวลูน จำกัด ซึ่งเปลี่ยนชื่อเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2562) เข้าลงทุนในอาคารชุดโครงการบ้านสวนจตุจักร ซอยวิภาวดีรังสิต 17 โดยการเข้าซื้อห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัยที่ยังไม่ได้ขายคงเหลือ จำนวน 147 ยูนิต เนื้อที่ห้องชุดรวม 8,570.93 ตารางเมตร (“ห้องชุด”) จากบริษัท เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ เน็ทเวิร์ค จำกัด ในวงเงินรวมทั้งสิ้น จำนวน 202,311,000.00 บาท รวมทั้งลงทุนทำการซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ (Renovation) ในงบประมาณไม่เกิน 37,389,000.00 บาท รวมเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น 239,700,000.00 บาท คณะกรรมการเห็นว่าอาคารชุดโครงการบ้านสวนจตุจักร ซึ่งตั้งอยู่ในซอยปอติการ แยกจากซอยวิภาวดีรังสิต ซอย 17 แยก 8 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในทำเลที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ใกล้กับรถไฟฟ้าสายต่างๆ และอาคารชุดนี้ เป็นอาคารชุดที่สร้างเสร็จแล้วสามารถขายออกได้โดยไม่ต้องรอระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารใหม่ เพียงแต่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซมให้มีสภาพใหม่ กับทั้งกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการหาธุรกิจด้านอื่นๆ เพื่อทดแทนธุรกิจเดิม ประกอบกับบริษัท เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ เน็ทเวิร์ค จำกัด ได้เสนอขายห้องชุดทั้งหมดดังกล่าวให้แก่บริษัทในราคาตลาดที่ผ่านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงแต่งตั้งร่วมกันระหว่างบริษัทกับบริษัท เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ เน็ทเวิร์ค จำกัด

การลงทุนในโครงการดังกล่าว เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “ประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน มีมูลค่ารวมเท่ากับร้อยละ 45.31 ทั้งนี้ บริษัทมีการได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา โดยเมื่อนับรวมรายการจะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 45.42 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 บริษัทมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยการตกลงเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ โดยมีรายละเอียดตามเอกสารแนบ

**บริษัท มอร์ รีเทิร์น จำกัด (มหาชน)**

เลขทะเบียนนิติบุคคล 0107554000143

เลขที่ 191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ บี ถนนสีลม สีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจึงได้มีมติอนุมัติมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

1) กำหนดรายละเอียด แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ เปลี่ยนแปลง เงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในห้องชุดของอาคารชุดโครงการบ้านสวนจตุจักร รวมทั้งให้มีอำนาจในการติดต่อ เจรจา ต่อรอง แก้ไขเพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง และ/หรือ ตกลง ลงนาม และส่งมอบสัญญา เอกสาร และหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในห้องชุดของอาคารชุดโครงการบ้านสวนจตุจักร และ

2) ติดต่อ เจรจา ให้ข้อมูล และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาตหรือขอม้วนผัน เอกสารและหลักฐานต่างๆ ต่อหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สถาบันการเงิน และบุคคลหรือองค์กรใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในในห้องชุดของอาคารชุดโครงการบ้านสวนจตุจักร และ

3) กระทำการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในในห้องชุดของอาคารชุดโครงการบ้านสวนจตุจักร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายศิริศักดิ์ ปิยพัทธ์สกุล)

กรรมการ

**บริษัท มอร์ รีเทิร์น จำกัด (มหาชน)**

เลขทะเบียนนิติบุคคล 0107554000143

เลขที่ 191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ บี ถนนสีลม สีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์  
บริษัท มอร์ รีเทิร์น จำกัด (มหาชน)

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ  
ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ซื้อ	บริษัท มอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้ขาย	บริษัท เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ เน็ทเวิร์ค จำกัด รายชื่อกรรมการ 1.นางสาวน้องนุช ชวลา รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 1.นายเศรษฐา ศิระฉายา ถือหุ้น 99.91%
ลักษณะความสัมพันธ์	ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะบุคคลเกี่ยวโยง ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดรายการ

บริษัท มอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จะดำเนินเข้าซื้อห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัยคงเหลือที่ยังไม่ได้ขายในอาคารชุดโครงการบ้านสวนจตุจักร จำนวน 147 ยูนิต เนื้อที่ห้องชุดรวม 8,570.93 ตารางเมตร (“ห้องชุด”) จากบริษัท เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ เน็ทเวิร์ค จำกัด ในวงเงินรวมทั้งสิ้น จำนวน 202,311,000.00 บาท ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาดที่ผ่านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงแต่งตั้งร่วมกันระหว่างบริษัทกับบริษัท เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ เน็ทเวิร์ค จำกัด โดยเป็นบริษัทประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ในการชำระราคาซื้อขายห้องชุดนั้น กำหนดการชำระเงินออกเป็น 2 งวด คือ

งวดที่ 1 จำนวนเงินร้อยละ 25 ของราคาซื้อขายตามสัญญา คิดเป็นจำนวนเงิน 50,577,750.00 บาท โดยชำระในวันที่ทำสัญญา

งวดที่ 2 จำนวนเงินร้อยละ 75 ของราคาซื้อขายตามสัญญา คิดเป็นจำนวนเงิน 151,733,250.00 บาท ชำระภายในวันที่ผู้ขายดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และโอนสิทธิต่างๆ ทุกประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อ

นอกจากนี้ บริษัทจะลงทุนทำการซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ (Renovate) ในงบประมาณไม่เกิน 37,389,000.00 บาท รวมเป็นเงินลงทุนทั้งหมดทั้งสิ้น 239,700,000.00 บาท

บริษัท มอร์ รีเทิร์น จำกัด (มหาชน)

เลขทะเบียนนิติบุคคล 0107554000143

เลขที่ 191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ บี ถนนสีลม สีสม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



ในส่วนของการขายห้องชุดรายห้องนั้น บริษัทจะดำเนินการขายหน้าโครงการโดยตรงและแต่งตั้งที่ปรึกษาและตัวแทนขาย ซึ่งอยู่ในระหว่างการทำจัดหาและทำความเข้าใจโครงการ คาดว่าจะสามารถแต่งตั้งได้ภายในเดือนมิถุนายน 2562 เพื่อทำการขายในระหว่างและภายหลังการซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ (Renovation) โดยจะเป็นการซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ที่อาคาร ซึ่งอาคารแรกจะดำเนินการเสร็จเรียบร้อยในเดือนกรกฎาคม 2562 และคาดว่าจะเริ่มขายและรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2562

### การคำนวณขนาดรายการ

การเข้าลงทุนในห้องชุดข้างต้น จัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “ประกาศเรื่องได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน มีมูลค่ารวมเท่ากับร้อยละ 45.31 ซึ่งเป็นมูลค่ารายการสูงสุดโดยมีรายละเอียดการคำนวณรายการดังนี้

### รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ข้อมูลทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	(หน่วย: ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	529.03
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.09)
หัก หนี้สินรวม	(166.81)
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(20.44)
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	340.69
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ 12 เดือนย้อนหลัง	115.82

การคำนวณขนาดรายการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปตามเกณฑ์การคำนวณทั้ง 4 เกณฑ์ มีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$ $\frac{239.7 \times 100}{529.03}$	ร้อยละ 45.31
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการซื้อทรัพย์สิน	N/A
เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่ได้มีการออกหุ้นเพื่อค่าซื้อทรัพย์สิน	N/A
เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการซื้อทรัพย์สิน	N/A
ขนาดรายการสูงสุด		ร้อยละ 45.31

บริษัท มอร์ รีเทิร์น จำกัด (มหาชน)

เลขทะเบียนนิติบุคคล 0107554000143

เลขที่ 191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ บี ถนนสีลม สีสม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



ทั้งนี้ บริษัทมีการได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา โดยเมื่อนับรวมรายการจะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 45.42 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 บริษัทมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยการตกลงเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

##### รายละเอียดลักษณะทั่วไปของอาคารชุดบ้านสวนจตุจักร

**ลักษณะอาคาร** อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 8 ชั้น ลักษณะใกล้เคียงสี่เหลี่ยม จำนวน 6 อาคาร ได้แก่ อาคาร D, E, F, G, H, I รวมห้องชุดทั้งหมด จำนวน 169 ห้องชุด รวม 9,705.76 ตารางเมตร ซึ่งห้องชุดภายในอาคารสามารถใช้ได้ทั้งเพื่อวัตถุประสงค์ทางด้านพาณิชย์กรรมและพักอาศัย

<b>พื้นที่ห้องชุดรวมประมาณ</b>	อาคาร D 1,680.28 ตารางเมตร	ห้องชุดรวม 28 ห้อง
	อาคาร E 1,680.28 ตารางเมตร	ห้องชุดรวม 28 ห้อง
	อาคาร F 1,624.36 ตารางเมตร	ห้องชุดรวม 31 ห้อง
	อาคาร G 1,680.28 ตารางเมตร	ห้องชุดรวม 28 ห้อง
	อาคาร H 1,680.28 ตารางเมตร	ห้องชุดรวม 28 ห้อง
	อาคาร I 1,360.38 ตารางเมตร	ห้องชุดรวม 26 ห้อง

**อายุอาคาร** ประมาณ 22 ปี (ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2540 โดยบริษัท โกลด์ สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด)

บริษัท มอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีแผนเข้าลงทุนในอาคารชุดโครงการบ้านสวนจตุจักร โดยการเข้าซื้อห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัยคงเหลือที่ยังไม่ได้ขายในอาคารชุด จำนวน 147 ยูนิต เนื้อที่ห้องชุดรวม 8,570.93 ตารางเมตร (“ห้องชุด”) จากบริษัท เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ เน็ทเวิร์ค จำกัด ในวงเงินรวมทั้งสิ้น จำนวน 202,311,000.00 บาท รวมทั้งลงทุนทำการซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ (Renovate) ในงบประมาณไม่เกิน 37,389,000.00 บาท รวมเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น 239,700,000.00 บาท ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่าอาคารชุดโครงการบ้านสวนจตุจักร ซึ่งตั้งอยู่ในซอยปโชติการแยกจากซอยวิภาวดีรังสิต ซอย 17 แยก 8 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในทำเลที่มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ใกล้กับรถไฟฟ้าสายต่างๆ และอาคารชุดนี้ เป็นอาคารชุดที่สร้างเสร็จแล้วสามารถขายออกได้โดยไม่ต้องรอรระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารใหม่ เพียงแต่ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซมให้มีสภาพใหม่

สินทรัพย์ที่บริษัท มอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จะเข้าลงทุนนั้น ประกอบด้วยชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัยที่ยังไม่ได้ขาย จำนวน 147 ยูนิต เนื้อที่ห้องชุดรวม 8,570.93 ตารางเมตร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการอาคารชุดบ้านสวนจตุจักร ประกอบด้วย

- อาคารเลขที่ D ห้องชุดเลขที่ 222/139-142,144-146,148-161 และ 163-166 ชั้นที่ 2-8 จำนวน 25 ห้อง
- อาคารเลขที่ E ห้องชุดเลขที่ 222/111-119,121,123-136 และ 138 ชั้นที่ 2-8 จำนวน 25 ห้อง
- อาคารเลขที่ F ห้องชุดเลขที่ 222/56-62, 88-89, 91-97 และ 99-110 ชั้นที่ 2-8 จำนวน 28 ห้อง
- อาคารเลขที่ G ห้องชุดเลขที่ 222/54-55, 63-72 และ 74-86 ชั้นที่ 2-8 จำนวน 25 ห้อง
- อาคารเลขที่ H ห้องชุดเลขที่ 222/26-27, 29-40 และ 42-53 ชั้นที่ 2-8 จำนวน 26 ห้อง

บริษัท มอร์ รีเทิร์น จำกัด (มหาชน)

เลขทะเบียนนิติบุคคล 0107554000143

เลขที่ 191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ บี ถนนสีลม สีสม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



• อาคารเลขที่ 1 ห้องชุดเลขที่ 222,222/1-2, 4-10,12,14-18,20 และ 22 ชั้นที่ 2-8 จำนวน 18 ห้อง โดยพื้นที่ชั้น 1 ของอาคารชุดแต่ละอาคารนั้น จะเป็นพื้นที่จอดรถ โถงลิฟต์ และบันได (ทรัพย์สินส่วนกลาง) ซึ่งอาคารชุดดังกล่าวทั้งหมดตั้งอยู่บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 13257,13258 และ 13259 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 0 งาน 77 ตารางวา หรือ 877.0 ตารางวา

ในส่วนของห้องชุดที่นอกเหนือจากจำนวนห้องชุดที่บริษัทจะเข้าลงทุน จำนวน 147 ห้องชุดนั้น เจ้าของโครงการเดิมได้ขายห้องชุดออกไปแล้วเป็นจำนวน 22 ห้องชุด

ทั้งนี้ ในส่วนของแผนการขายนั้น บริษัทกำหนดให้อาคาร D เป็นอาคารใช้สำหรับทำเป็นพื้นที่เช่าสำนักงานให้เขา ซึ่งบริษัทจะใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยทั้งหมดไว้ที่เดียวกันเพื่อความสะดวกในการบริหารงาน และเพื่อลดค่าใช้จ่ายจากค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในปัจจุบัน ในประมาณเดือนเมษายน-มิถุนายน 2562 บริษัทจะทำการออกแบบเชิงละเอียดสำหรับการซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ (Renovation) และดำเนินการสรรหาและจัดจ้างผู้รับเหมา และในกรกฎาคม 2562 บริษัทจะเริ่มทำการทยอย ซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ ภายนอก และเริ่มทำการขายตามแบบภายหลังซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่

ทั้งนี้ บริษัทจะเริ่มพัฒนาโครงการภายในไตรมาสที่ 3/2562 โดยจะดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ (Renovation) ทีละอาคารตามลำดับความเหมาะสม และจะเริ่มขายในเดือนกรกฎาคม 2562 เป็นต้นไป โดยการขายห้องชุดนั้น จะเป็นการขายทีละอาคารที่ดำเนินการซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ (Renovation) เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว และบริษัทจะแต่งตั้งทีมงานขายเฉพาะกิจด้านคำปรึกษาและแนะนำจากผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญทางด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำการตลาดและการขายห้องชุดทั้งหมด

## 5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 239,700,000.00 บาท ซึ่งประกอบด้วยค่าซื้อขายห้องชุด จำนวน 202,311,000.00 บาท และค่าซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ (Renovation) ซึ่งรวมถึงค่าออกแบบ ค่าจ้างที่ปรึกษาทางวิศวกรรม ทางการตลาดและการขาย และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ในงบประมาณไม่เกิน 37,389,000.00 บาท

## 6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิ่งตอบแทนเกิดจากราคาซื้อขายห้องชุด เป็นไปตามราคาตลาดที่ผ่านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงแต่งตั้งร่วมกันระหว่างบริษัทกับบริษัท เวิลด์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ เน็ทเวิร์ค จำกัด ส่วนการประมาณการค่าซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ (Renovation) โดยบริษัทได้อ้างอิงมูลค่าต้นทุนค่าซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ (Renovation) จากที่ปรึกษาด้านการออกแบบโครงการของบริษัท

## 7. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

การเข้าลงทุนในห้องชุดของอาคารชุดโครงการบ้านสวนจตุจักรนั้น มีมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 239,700,000.00 บาท ซึ่งประกอบด้วยค่าซื้อขายห้องชุด จำนวน 202,311,000.00 บาท และค่าซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ (Renovation) ในงบประมาณไม่เกิน 37,389,000.00 บาท

## 8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

บริษัท มอร์ รีเทิร์น จำกัด (มหาชน)

เลขทะเบียนนิติบุคคล 0107554000143

เลขที่ 191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ บี ถนนสีลม สีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร



8.1. การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะการลงทุนในห้องชุดของอาคารชุดที่สร้างเสร็จแล้ว ในราคาที่เหมาะสม ถือว่าเป็นการลงทุนที่ลดความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจได้อย่างมาก โดยไม่มีความเสี่ยงในระหว่างการก่อสร้างและการขออนุญาต รวมทั้งสามารถรับรู้รายได้โดยเร็วไม่ว่าจะเป็นรายได้จากการขายหรือรายได้จากการให้เช่าก็ตาม ประกอบกับตลาดความต้องการห้องชุดในโครงการอาคารชุดที่มีราคาไม่สูงมากเมื่อเทียบกับทำเลที่ตั้ง ยังมีจำนวนความต้องการของตลาดที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากทำเลของโครงการตั้งอยู่ในแหล่งการทำงานขององค์กรขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้า ตลาดนัดจตุจักร และแหล่งการคมนาคมที่หลากหลาย เช่น รถไฟฟ้า สถานีขนส่งหมอชิต ทางด่วน ใกล้สวนสาธารณะ และโครงการอาคารชุดข้างเคียงมีอัตราการเข้าพักอาศัยเต็มทั้งหมดเกือบทุกโครงการ ประกอบกับราคาขายภายหลังการซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ (Renovation) ในราคาต่ำกว่าโครงการอื่นๆ ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน

8.2 การลงทุนในกิจการอสังหาริมทรัพย์เป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในธุรกิจของบริษัทได้ ทำบริษัทไม่พึ่งพารายได้จากกลุ่มธุรกิจเดียว แต่ยังสามารถรับรู้รายได้จากอีกกลุ่มธุรกิจที่มีปัจจัยความเสี่ยงแตกต่างกัน

8.3. การลงทุนในกิจการอสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนที่จะสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่องในระยะยาว (Recurring Income) ในแก่บริษัท เนื่องจากในปัจจุบัน มีผู้เช่าห้องชุดภายในอาคารต่อเนื่องเรื่อยมาและมีรายได้จากค่าเช่าขั้นต่ำประมาณเดือนละ 400,000 บาท โดยบริษัทจะคงเหลือไว้ 1 อาคารสำหรับทำเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า ส่วนห้องชุดในอาคารอื่นๆ นั้น จะดำเนินการขายออกทั้งหมด

## 9. แหล่งเงินทุนที่ใช้

งบประมาณในการชำระราคาซื้อขายห้องชุดและงบประมาณในการซ่อมแซมและปรับปรุงใหม่ (Renovation) จะใช้แหล่งเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท ซึ่งได้มาจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ดีเอ็นเอ รีเทล ลิงค์ จำกัด

## 10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล สอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ต้องการหาธุรกิจประเภทอื่นเข้ามาทดแทนธุรกิจการจัดจำหน่ายสื่อโฮมเอ็นเตอร์เทนเมนท์ ซึ่งการลงทุนในห้องชุดเพื่อการขาย รวมทั้งให้เช่าบางส่วนซึ่งจะสามารถสร้างรายได้ให้ต่อเนื่องและมั่นคงในอนาคต และเป็นประโยชน์โดยสร้างผลตอบแทนที่ดีและรายได้ที่มั่นคงให้แก่บริษัทเนื่องจากธุรกิจนี้ยังคงมีช่องว่างของตลาดสำหรับกลุ่มลูกค้าบางกลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัยในราคาที่ไม่สูงมากในทำเลที่ดี ประกอบกับบริษัทยังสามารถรับรู้รายได้จากการให้เช่าห้องชุดบางส่วนเพื่อเป็นสำนักงาน ที่อยู่อาศัย และร้านค้า ซึ่งทำให้ออกให้เกิดรายได้ต่อเนื่องเป็นประจำ

ในส่วนความเชี่ยวชาญของบริษัทในธุรกิจนี้นั้น แม้ว่าบริษัทจะยังไม่เคยประกอบธุรกิจทางด้านนี้ก็ตาม แต่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทจำนวนหนึ่ง เป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และความเชี่ยวชาญในธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง นายอมฤทธิ์ กล่อมจิตเจริญ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ของบริษัท ได้ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน นอกจากนี้ บริษัทมีแนวทางในการจัดหาและว่าจ้างที่ปรึกษาทางด้านการขาย ซึ่งอยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขการขายและข้อตกลงอื่นๆ เพื่อเป็นการบริหารความเสี่ยงทางด้านการขายห้องชุด

## 11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

-ไม่มี-

บริษัท มอร์ รีเทิร์น จำกัด (มหาชน)

เลขทะเบียนนิติบุคคล 0107554000143

เลขที่ 191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้นที่ 21 ห้องเลขที่ บี ถนนสีลม สีสม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร