

24 พฤษภาคม 2554

เรื่อง แจ้งการซื้อที่ดินเปล่าเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซีอีดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2554 เมื่อวันศุกร์ที่ 13 พฤษภาคม 2554 ได้มีมติอนุมัติให้ฝ่ายจัดการดำเนินการจัดซื้อที่ดินเปล่า เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อการก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้าในอนาคตนั้น บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดซื้อที่ดินเปล่าเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการจัดซื้อที่ดินและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2554

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ซื้อ บริษัท ซีอีดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย นายดิเรก ไตรรัตน์โภส อยู่บ้านเลขที่ 38/1 แขวงบางโคล่ เขตยานนาวา
กรุงเทพมหานคร

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน ผู้ขายไม่เข้าเกณฑ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัท ซีอีดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการซื้อที่ดินเปล่าตามโฉนดเลขที่ 6336 เลขที่ดิน 459 หน้าสำรวจ 1073 ติดถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 21 ตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่รวมประมาณ 30 ไร่ ในราคารวมทั้งสิ้น 267,000,000 บาท (สองร้อยหกสิบล้านเจ็ดแสนบาท) และค่าอากรแสตมป์ อีกจำนวน 735,000 บาท (เจ็ดแสนสามหมื่นห้าพันบาท)

การทำรายการดังกล่าวมีขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาประเมินมูลค่าของรายการตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งคำนวณมาจากงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554 ดังนี้

- เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา : ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการได้
- เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ : ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการได้
- เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : ขนาดรายการมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 11.23 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวม

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 6336 เลขที่ดิน 459 หน้าสำรวจ 1073 ติดถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 21 ตำบลศรีษะจะระเข้ใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่รวมประมาณ 30 ไร่

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน 267,735,000 บาท

เงื่อนไขการชำระเงิน จ่ายชำระด้วยเช็คทั้งจำนวน ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (วันที่ 23 พฤษภาคม 2554)

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เป็นราคาที่บริษัทฯ และผู้ขายได้เจรจาตกลงกัน ทั้งนี้ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด (ผู้ประเมินอิสระ) ได้ประเมินราคาที่ดินไว้ ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2554 ตามวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นเงินจำนวน 360,000,000 บาท (สามร้อยหกสิบล้านบาท)

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ จากผลของรายการ

เพื่อสร้างศูนย์กระจายสินค้า และคลังสินค้า รองรับการเติบโตของธุรกิจทั้งหมดของบริษัทในอนาคต ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนการดำเนินงานเมื่อเปรียบเทียบกับ การเช่าศูนย์กระจายสินค้าและคลังสินค้าของบริษัท นอกจากนี้ ยังช่วยให้บริษัทฯ สามารถออกแบบศูนย์กระจายสินค้าใหม่ให้มีประสิทธิภาพการทำงานได้มากกว่าเดิม และยังเป็นพื้นที่สำรองส่วนหนึ่งสำหรับการใช้งานอื่นได้อีกในอนาคต

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้

บริษัทฯ ใช้เงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยไม่ได้มีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินทุนใดๆ ทั้งสิ้น

9. เงื่อนไขการทำรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าว มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.23 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวม ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งไม่เข้าข่ายต้องเปิดเผยข้อมูลตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์ การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการซื้อที่ดินดังกล่าวของบริษัทฯ จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น โดยเป็นการบริหารกระแสเงินสดที่มีอยู่มากในปัจจุบันและได้รับผลตอบแทนต่ำมาก ให้เกิดประโยชน์ต่อการลดต้นทุนการดำเนินงานในอนาคตมากขึ้นกว่าเดิม รวมถึงเมื่อพิจารณาราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ เห็นได้ว่าการซื้อที่ดินมีราคาต่ำกว่าราคาประเมินมากพอสมควร จึงลดความเสี่ยงหากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการใช้ที่ดินบางส่วนในอนาคต

11. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย

ไม่มี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิบูลย์ศักดิ์ อุดมวนิช)

รองกรรมการผู้จัดการและเลขานุการบริษัท

INVESTOR RELATION

<http://www.se-ed.com/ir>

IR@SE-ED.COM

02-739-8000 # 8