

สารสนเทศการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “GLAND”) ครั้งที่ 2/2554 เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2554 มีมติอนุมัติให้บริษัทได้มาซึ่งสินทรัพย์ จำนวน 2 รายการ (“การเข้าทำรายการ”) โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทจะเข้าทำรายการภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2554 ซึ่งกำหนดประชุมในวันที่ 28 เมษายน 2554 และเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนต่างๆ ที่จะระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องสำเร็จลง ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการได้ภายในเดือนมิถุนายน 2554

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

รายละเอียดคู่สัญญาในการเข้าทำรายการ ตามลำดับสินทรัพย์ที่จะได้มา มีดังนี้

2.1. ที่ดินเปล่าโครงการแกรนด์ พระราม 9 ส่วน 2 (“รายการที่ 1”)

ผู้ซื้อ : บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : บริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

บริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“เจริญกฤษ”) เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเจริญกฤษและบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นรวมกันร้อยละ 54.48 นอกจากนี้ บริษัทและเจริญกฤษมีกรรมกร่วมกัน ได้แก่ นายโยธิน บุญดีเจริญ นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ นางสาวรมณี บุญดีเจริญ นายประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ และนายมงคล เปาอินทร์

ชื่อ	บริษัท ⁽¹⁾		เจริญกฤษ ⁽²⁾	
	กรรมกร	ถือหุ้น	กรรมกร	ถือหุ้น
1. เจริญกฤษ และ บุคคลที่เกี่ยวข้อง		54.48%		-
1.1 เจริญกฤษ	✗	43.10%	✗	-
1.2 นายโยธิน บุญดีเจริญ	✓	-	✓	24.73%
1.3 นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ	✓	2.43%	✓	9.75%
1.4 นางสาวรมณี บุญดีเจริญ	✓	2.43%	✓	0.81%

ชื่อ	บริษัท ⁽¹⁾		เจริญฤกษ์ ⁽²⁾	
	กรรมการ	ถือหุ้น	กรรมการ	ถือหุ้น
1.5 บริษัท เบิล พาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด	✗	6.53%	✗	-
2. นายประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ	✓	-	✓	-
3. นายมงคล เปาอินทร์	✓	-	✓	-

หมายเหตุ (1) ข้อมูลผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 30 มีนาคม 2554 และ

(2) ข้อมูลผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 30 เมษายน 2553

ดังนั้น เจริญฤกษ์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นผู้มีส่วนได้เสีย จึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

นอกจากนี้ นายโยธิน บุญดีเจริญ นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ นางสาวรมณี บุญดีเจริญ นายประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ และนายมงคล เปาอินทร์ ถือเป็นผู้มีส่วนได้เสีย จึงไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

2.2. รายการได้มาซึ่งที่ดินเปล่าโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 7 (“รายการที่ 2”)

ผู้ซื้อ : บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : บริษัท แกรนด์ ฟอรัจูน จำกัด

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

บริษัท แกรนด์ ฟอรัจูน จำกัด (“แกรนด์ ฟอรัจูน”) เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากเจริญฤกษ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นในแกรนด์ ฟอรัจูน ร้อยละ 40 และกลุ่มรัตนรักษ์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ถือหุ้นในแกรนด์ ฟอรัจูน (ผ่านบริษัท ทูมมหาโชค จำกัด และบริษัท ทูมมหาลาก จำกัด) ร้อยละ 60 นอกจากนี้ นายเจริญ จิววิสัย นายโยธิน บุญดีเจริญ และ นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ กรรมการของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในแกรนด์ ฟอรัจูน

ชื่อ	บริษัท ⁽¹⁾		แกรนด์ ฟอรัจูน ⁽²⁾	
	กรรมการ	ถือหุ้น	กรรมการ	ถือหุ้น
1. เจริญฤกษ์ และ บุคคลที่เกี่ยวข้อง		54.48%		39.75%
1.1 เจริญฤกษ์	✗	43.10%	✗	39.45%
1.2 นายโยธิน บุญดีเจริญ	✓	-	✓	-
1.3 นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ	✓	2.43%	✓	0.15%
1.4 นางสาวรมณี บุญดีเจริญ	✓	2.43%	✗	0.15%
1.5 บริษัท เบิล พาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด	✗	6.53%	✗	-
2. กลุ่มรัตนรักษ์		37.56%		60.00%
2.1 บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	✗	18.56%	✗	-

ชื่อ	บริษัท ⁽¹⁾		แกรนด์ ฟอรัจูน ⁽²⁾	
	กรรมการ	ถือหุ้น	กรรมการ	ถือหุ้น
2.2 บริษัท ทูมมหาลาก จำกัด	✗	5.72%	✗	30.00%
2.3 บริษัท จีแอล แอสเซทส์ จำกัด	✗	2.35%	✗	-
2.4 บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด	✗	2.87%	✗	-
2.5 บริษัท บีบีทีวี แซทเทลไลท์ จำกัด	✗	0.39%	✗	-
2.6 บริษัท ทูมมหาโชค จำกัด	✗	-	✗	30.00%
2.7 บริษัท เคอาร์แอนด์เอสโซซิเอทส์ จำกัด	✗	7.67%	✗	-
3. นายเจริญ จิววิศัลย์	✓	-	✓	-

หมายเหตุ (1) ข้อมูลผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ -30 มีนาคม 2554 และ

(2) ข้อมูลผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 30 เมษายน 2553

ดังนั้น เจริญกฤษ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง และกลุ่มรัตนรักษ์ เป็นผู้มีส่วนได้เสีย จึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

นอกจากนี้ นายเจริญ จิววิศัลย์ นายโยธิน บุญดีเจริญ นายเจตศิริ บุญดีเจริญ กรรมการบริษัท ซึ่งเป็นกรรมการในแกรนด์ ฟอรัจูน รวมทั้งนายประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ นายมงคล เปาอินทร์ และ นางสาวรมณี บุญดีเจริญ ซึ่งเป็นกรรมการในเจริญกฤษ (โดยเจริญกฤษถือหุ้นอยู่ในแกรนด์ ฟอรัจูน) ไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสีย

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

3.1. ที่ดินเปล่าโครงการแกรนด์ พระราม 9 ส่วน 2

การเข้าซื้อที่ดินเปล่าโครงการแกรนด์ พระราม 9 ส่วน 2 เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “ประกาศได้มา/จำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 24.9 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (รายการได้มาประเภทที่ 2) และในกรณีที่คำนวณรวมกับประมาณการค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการในอนาคตจำนวน 4,214 ล้านบาท จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 79.1 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (รายการได้มาประเภทที่ 1) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 43.8 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

3.2. ที่ดินเปล่าโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 7

การเข้าซื้อที่ดินเปล่า โครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 7 เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 3 ตามประกาศได้มาจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.8 คำนวณตามเกณฑ์สินทรัพย์ที่มีตัวตน

สุทธิ และในกรณีนี้ที่คำนวณรวมกับประมาณการค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการในอนาคตจำนวน 112 ล้านบาท จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 5.3 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 นอกจากนี้ รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.7 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ทั้งนี้ หากรวมคำนวณทั้ง 2 รายการ จัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศได้มาจำหน่ายไป มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 84.4 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50.6 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มาและจำหน่ายไป

4.1. ที่ดินเปล่าโครงการแกรนด์ พระราม 9 ส่วน 2

- | | | |
|----------------------|---|---|
| (ก) ลักษณะสินทรัพย์ | : | ที่ดินเปล่าจำนวน 21 แปลง เนื้อที่รวม 14-1-32.2 ไร่ หรือ 5,732.2 ตารางวา |
| (ข) ที่ตั้ง | : | ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร |
| (ค) เอกสารสิทธิ | : | โฉนดที่ดินเลขที่ 1981, 2939, 40753-40757, 40759, 57871, 64717, 124342, 125702-125706, 140253-140257 |
| (ง) มูลค่าตามบัญชี | : | 1,858 ล้านบาท |
| (จ) ราคาประเมิน | : | 1. บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ฉบับลงวันที่ 2 มีนาคม 2554 มูลค่า 2,033.82 ล้านบาท (ราคา 320,000 - 380,000 บาทต่อตารางวา)
2. บริษัท แอคคิวเรท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 2 มีนาคม 2554 มูลค่า 1,826.25 ล้านบาท (ราคา 250,000 - 350,000 บาทต่อตารางวา) |
| (ฉ) ภาระผูกพัน | : | จำนวนเป็นประกันกับธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำหรับวงเงินกู้ยืม 630 ล้านบาท โดยผู้ขายตกลงจะดำเนินการปลดภาระจำนองก่อนการโอนขายให้แก่บริษัท |
| (ช) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ | : | บริษัท เจริญถาวร เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด |

- (ข) กฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน : สิทธิทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีน้ำตาล เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของกรุงเทพมหานคร
- (ฅ) โครงการพัฒนาในอนาคต : อาคารสำนักงาน และ อาคารแสดงสินค้าจำนวน 25 ชั้น แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า 88,258 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนร้านค้า 6,064 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถสำหรับรถ 2,255 คัน โดยมีค่าก่อสร้างและต้นทุนโครงการประมาณ 4,214 ล้านบาท

4.2. ที่ดินเปล่าโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 7

- (ก) ลักษณะทรัพย์สิน : ที่ดินเปล่าจำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 31-2-99.5 ไร่ หรือ 12,699.5 ตารางวา
- (ข) ที่ตั้ง : ถนนกำแพงเพชร 6 แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพฯ
- (ค) เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดินเลขที่ 11929-11931
- (ง) มูลค่าตามบัญชี : 146 ล้านบาท
- (จ) ราคาประเมิน : 1. บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ฉบับลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2554 มูลค่า 297.80 ล้านบาท (เนื้อที่หลังหักที่ดินส่วนที่ตกเป็นทางการจ่ายอม คงเหลือ 9,926.5 ตารางวา ราคาตารางวาละ 30,000 บาท)
2. บริษัท แอคคิวเรท แอดไวเซอร์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 10 มีนาคม 2554 มูลค่า 295.37 ล้านบาท (เนื้อที่หลังหักที่ดินส่วนที่ตกเป็นทางการจ่ายอม คงเหลือ 9,846.7 ตารางวา ราคาตารางวาละ 30,000 บาท)
- (ฉ) ภาระผูกพัน : จำนวนเป็นประกันกับธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 โฉนด (เลขที่ 11931) สำหรับวงเงิน 100 ล้านบาท โดยผู้ขายตกลงจะดำเนินการปลดภาระจำนองก่อนการโอนขายให้แก่บริษัท
- (ช) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท แกรนด์ ฟอรั่ม จำกัด
- (ซ) กฎหมายที่มีผลต่อทรัพย์สิน: สิทธิทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของกรุงเทพมหานคร
- (ฅ) โครงการพัฒนาในอนาคต : โครงการศูนย์การค้า (Community Mall) และสนามฟุตบอลหญ้าเทียม 7 สนาม ซึ่งแบ่งเป็นพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ

4,500 ตารางเมตร พื้นที่สนามฟุตบอลประมาณ 1,050 ตารางเมตร โดยมีค่าก่อสร้างและต้นทุนโครงการประมาณ 112 ล้านบาท

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

5.1. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทครั้งนี้ มีมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับ 2,226,618,564.00 บาท ซึ่งบริษัทจะดำเนินการเข้าทำรายการดังกล่าว หลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2554 และเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนต่างๆ ที่จะระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องสำเร็จลง โดยสิ่งตอบแทนแยกตามทรัพย์สินที่ซื้อมาประกอบด้วย

- 5.1.1. หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 710,009,899 หุ้น ราคาเสนอขายหุ้นละ 1.83 บาท หรือ คิดเป็นมูลค่ารวม 1,299,318,115.17 บาท ชำระให้แก่

ชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	มูลค่ารวมของหุ้น (บาท)	ตอบแทนการ เข้าทำรายการ
1. บริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	547,942,960	1,002,735,616.80	รายการที่ 1
2. บริษัท แกรนด์ ฟอรัจูน จำกัด	162,066,939	296,582,498.37	รายการที่ 2
รวม	710,009,899	1,299,318,115.17	

หมายเหตุ: จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนคำนวณจากหุ้นสามัญเพิ่มทุนซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท ตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2554 วันที่ 11 มีนาคม 2554 ซึ่งอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทจากหุ้นละ 4 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท โดยจะนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2554 ในวันที่ 28 เมษายน 2554 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

- 5.1.2. เงินสดจำนวน 813,320,001.04 บาท ชำระให้แก่ บริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (สำหรับการเข้าทำรายการที่ 1) และ

- 5.1.3. รับโอนภาระตามสัญญาจะซื้อหรือจะเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 30 กันยายน 2552 ระหว่างบริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด ได้แก่ เงินมัดจำค่าจะซื้อหรือจะเช่าที่ดิน ซึ่งบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด ได้จ่ายให้แก่ บริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด จำนวน 113,980,446.16 บาท (นอกจากนี้ บริษัทยังจะรับโอนภาระผูกพันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ตามบันทึกความเข้าใจ ฉบับลงวันที่ 16 มิถุนายน 2552 และบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ 30 กันยายน 2552 ระหว่างบริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด ซึ่งบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด ได้จ่ายค่าก่อสร้างผนังกันดินในที่ดินดังกล่าว จำนวน 105,930,000 บาท และบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด มีสิทธิได้รับชำระค่าผนังกันดินคืนหากไม่ได้ซื้อหรือเช่าที่ดินในอนาคต) (สำหรับการเข้าทำรายการที่ 1)

- 5.1.4. ส่วนที่เหลือจากข้อ 5.1.1 ถึงข้อ 5.1.3 ชำระเป็นเงินสด
- 5.2. เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
- มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้ กำหนดโดยแบ่งตามสินทรัพย์ ดังนี้
- 5.2.1. ที่ดินเปล่าบริเวณโครงการแกรนด์ พระราม 9 ส่วน 2
- อ้างอิงจากราคาประเมินเฉลี่ยโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ทีไอพี แวลูเอชัน จำกัด ฉบับลงวันที่ 2 มีนาคม 2554 และบริษัท แอคคิวเรท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 2 มีนาคม 2554 (“ราคาประเมิน”)
- 5.2.2. ที่ดินเปล่าบริเวณโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 7
- อ้างอิงจากราคาประเมินเฉลี่ยโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ทีไอพี แวลูเอชัน จำกัด ฉบับลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2554 และบริษัท แอคคิวเรท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 10 มีนาคม 2554 (“ราคาประเมิน”)

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและการชำระมูลค่า

มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้ทั้งหมดไม่เกิน 2,226,618,564.00 บาท โดยมีรายละเอียดสินทรัพย์และการชำระมูลค่า ดังนี้

- 6.1. ที่ดินเปล่าโครงการแกรนด์ พระราม 9 ส่วน 2 มูลค่ารวม 1,930,036,064.00 บาท โดยอ้างอิงจากราคาประเมินเฉลี่ย ซึ่งเท่ากับ 1,930,036,064.00 บาท

บริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับที่ดินเปล่าโครงการแกรนด์ พระราม 9 ส่วน 2 ด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 547,942,960 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.83 บาท รวมมูลค่าหุ้นสามัญออกใหม่ทั้งสิ้น 1,002,735,616.80 บาท เงินสดจำนวน 813,320,001.04 บาท และรับโอนภาระตามสัญญาจะซื้อหรือจะเช่าที่ดิน ได้แก่ เงินมัดจำค่าจะซื้อหรือจะเช่าที่ดินที่บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด ได้จ่ายให้แก่ บริษัท เจริญฤกษ์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด จำนวน 113,980,446.16 บาท อีกทั้งรับโอนภาระผูกพันในอนาคต ตามบันทึกความเข้าใจ ฉบับลงวันที่ 16 มิถุนายน 2552 และบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ 30 กันยายน 2552 ระหว่างบริษัท เจริญฤกษ์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด ที่บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด ได้จ่ายค่าก่อสร้างผนังกันดิน จำนวน 105,930,000 บาท

- 6.2. ที่ดินเปล่าบริเวณโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง มูลค่ารวม 296,582,500.00 บาท โดยอ้างอิงจากราคาประเมินเฉลี่ย ซึ่งเท่ากับ 296,582,500.00 บาท

บริษัทจะชำระราคาที่ดินเปล่าบริเวณโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เป็นหุ้นสามัญออกใหม่ของบริษัท จำนวน 162,066,939 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.83 บาท รวมมูลค่าหุ้นสามัญออกใหม่ทั้งสิ้น 296,582,498.37 บาท ส่วนที่เหลือจะชำระเป็นเงินสด

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้และเงื่อนไขการชำระเงิน

บริษัทจะชำระค่าตอบแทนการเข้าทำรายการด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 710,009,899 หุ้น รับโอนภาระตามสัญญาจะซื้อหรือจะเช่าที่ดิน ได้แก่ เงินมัดจำค่าจะซื้อหรือจะเช่าที่ดิน จำนวน 113,980,446.16 บาท และชำระเป็นเงินสด จำนวน 813,320,002.67 บาท ซึ่งจะได้มาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท

สำหรับการดำเนินการพัฒนาโครงการที่จะได้มา จะมีแหล่งเงินทุนหลักจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน ซึ่งโดยทั่วไปบริษัทจะได้รับวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ 85 โดยประมาณของมูลค่าเงินลงทุนของโครงการส่วนที่เหลือมาจากเงินทุนหมุนเวียนและกระแสเงินสดของกิจการ ซึ่งบริษัทคาดว่าจะเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการของบริษัทต่อไปในอนาคต

8. รายละเอียดหลักทรัพย์ที่ออกเป็นการตอบแทนการทำรายการ

ในการชำระราคาสิทธิบัตรบางส่วน บริษัทจะชำระเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 710,009,899 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.83 บาท หรือคิดเป็นมูลค่า 1,299,318,115.17 บาท ซึ่งราคาเสนอขายหุ้น สูงกว่าราคาตลาดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 7 วันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2554 เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2554 ซึ่งเท่ากับ 1.82 บาท (หรือ 7.29 บาทต่อหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4 บาท)

โครงสร้างผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ก่อนและหลังการทำรายการซื้อสิทธิบัตรและชำระราคาด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ ⁽¹⁾		หลังทำรายการ ⁽²⁾	
	จำนวนหุ้น ⁽³⁾	ร้อยละ	จำนวนหุ้น ⁽³⁾	ร้อยละ
1. กลุ่มบริษัท เจริญกฤษฎ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด				
- บริษัท เจริญกฤษฎ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ⁽⁴⁾	1,771,143,088	43.10	2,319,086,048	48.12
- บริษัท เบ็ล พาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด	268,208,888	6.53	268,208,888	5.57
- นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ	99,782,896	2.43	99,782,896	2.07
- น.ส. รมณี บุญดีเจริญ	99,782,896	2.43	99,782,896	2.07
รวม	2,238,917,768	54.48	2,786,860,728	57.83
2. กลุ่มบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด				
- บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	762,741,928	18.56	762,741,928	15.83
- บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด	118,106,400	2.87	118,106,400	2.45
- บริษัท บีบีทีวี แชนแนลวิชั่น จำกัด	15,885,792	0.39	15,885,792	0.33
- บริษัท ทูนมหาลาภ จำกัด	235,156,792	5.72	235,156,792	4.88
- บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด	96,464,000	2.35	96,464,000	2.00
รวม	1,228,354,912	29.89	1,228,354,912	25.49
3. บริษัท เคอร์แอนด์แอสโซซิเอทส์ จำกัด	315,039,244	7.67	315,039,244	6.54
4. บริษัท แกรนต์ ฟอรัจูน จำกัด ^{(4),(5)}	-	-	162,066,939	3.36
5. Kim Eng Securities (Hong Kong) Ltd.	160,000,000	3.89	160,000,000	3.32

ผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ ⁽¹⁾		หลังทำรายการ ⁽²⁾	
	จำนวนหุ้น ⁽³⁾	ร้อยละ	จำนวนหุ้น ⁽³⁾	ร้อยละ
6. กลุ่มนางยุวดี บุญครอง	34,228,220	0.83	34,228,220	0.71
7. กลุ่มนายประกิจ เลหาวิศิษฎ์	14,192,400	0.35	14,192,400	0.29
8. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	13,635,900	0.33	13,635,900	0.28
9. กลุ่มนายเจษฎา เลิศนันทปัญญา	7,654,400	0.19	7,630,400	0.16
10. กลุ่มนายสมศักดิ์ นันทยาภิรมย์	7,195,200	0.18	7,195,200	0.15
11. อื่นๆ	90,231,036	2.20	90,255,036	1.87
รวม	4,109,449,080	100.00	4,819,458,979	100.00

หมายเหตุ (1) ข้อมูลผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 30 มีนาคม 2554

(2) จำนวนและสัดส่วนการถือหุ้นหลังทำรายการซื้อสินทรัพย์ครั้งนี้ (ไม่รวมจำนวนหุ้นที่ออกเพื่อจ่ายหุ้นปันผลและเพื่อรองรับการออกไปสำคัญแสดงสิทธิฯ ให้กับผู้ถือหุ้นเดิม)

(3) จำนวนหุ้น คำนวณจากมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (ตามมติคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2554 ที่อนุมัติให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 4 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท)

(4) ผู้ถือหุ้นที่ได้หุ้นมาจากการเข้าทำรายการครั้งนี้

(5) บริษัท แกรนด์ พอร์จูน จำกัด ถือหุ้นโดย บริษัท เจริญฤๅษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด และบุคคลที่เกี่ยวข้องในสัดส่วนร้อยละ 40 บริษัท ทูมมหาโชค จำกัด สัดส่วนร้อยละ 30 และบริษัท ทูมมหาลาก จำกัด สัดส่วนร้อยละ 30

9. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

บริษัทมีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพซึ่งนำมาซึ่งผลตอบแทนของโครงการที่อยู่ในระดับที่ดี อีกทั้งยังเป็นการเสริมสร้างภาพลักษณ์ และเพิ่มมูลค่าโครงการในปัจจุบันของบริษัท

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่ารายการการได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวข้างต้นเป็นการเข้าทำรายการที่มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท เนื่องจากเป็นที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและบริษัทมีแผนที่จะพัฒนาเป็นส่วนหนึ่งของโครงการที่พัฒนาอยู่ในปัจจุบัน และช่วยส่งเสริมรูปแบบและภาพลักษณ์ของโครงการปัจจุบันให้มีความสมบูรณ์มากขึ้น ในขณะที่ ราคาซื้อขายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมซึ่งเท่ากับราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระ ประกอบกับเมื่อพิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนเบื้องต้นของโครงการที่คาดว่าจะดำเนินการ ก็อยู่ในระดับที่ดี และสูงกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัท ดังนั้น จึงเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่เหมาะสมกับการลงทุนของบริษัท นอกจากนี้ เมื่อพิจารณามูลค่าและจำนวนหุ้นของบริษัทที่ออกเพื่อการแลกหุ้น เห็นว่าอัตราการแลกหุ้นมีความเหมาะสม โดยราคาที่ออกเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 7 วันก่อนวันประชุมคณะกรรมการ อีกทั้ง สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีและมูลค่าตามบัญชีปรับปรุงของบริษัท ดังนั้น คณะกรรมการจึงมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการเข้าทำรายการและเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาต่อไป

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 10 ข้างต้น

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วมีความเห็นเช่นเดียวกับคณะกรรมการบริษัท

12. เจ็อนไขของการทำรายการ

การดำเนินการในรายการทั้งหมดดังกล่าวข้างต้นจัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศได้มา/จำหน่ายไป และจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นบริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งบริษัทต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2554 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 28 เมษายน 2554 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการต่อไป

นอกจากนี้ บริษัทและผู้ขาย ได้ตกลงในเงื่อนไขบังคับก่อน โดยก่อนการโอนขายทรัพย์สิน ผู้ขายต้องดำเนินการดังนี้

- รายการที่ 1 : บริษัท เจริญฤกษ์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด จะต้องดำเนินการปลดภาระจำนองในที่ดินโครงการแกรนด์ พระราม 9 ส่วน 2 จากธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- รายการที่ 2 : บริษัท แกรนด์ ฟอรัจน์ จำกัด จะต้องดำเนินการปลดภาระจำนองในที่ดินโครงการ แกรนด์ คาแนล เฟส 7 จากธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

13. ข้อมูลบริษัท

ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

14. ข้อมูลอื่นในการประกอบการพิจารณา

-ไม่มี-

15. ข้อมูลบริษัทบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ณ วันที่ 30 มีนาคม 2554 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด มีดังนี้

15.1. การเข้าทำรายการที่ 1 :

ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. กลุ่มบริษัท เจริญฤกษ์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด		
- บริษัท เจริญฤกษ์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	1,771,143,088	43.10
- บริษัท เบ็ด พาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด	268,208,888	6.53
- นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ	99,782,896	2.43
- น.ส. รมณี บุญดีเจริญ	99,782,896	2.43
รวม	2,238,917,768	54.48

15.2. การเข้าทำรายการที่ 2 :

ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. กลุ่มบริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด		
- บริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	1,771,143,088	43.10
- บริษัท เบ็ด พาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด	268,208,888	6.53
- นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ	99,782,896	2.43
- น.ส. รมณี บุญดีเจริญ	99,782,896	2.43
รวม	2,238,917,768	54.48
2. กลุ่มบริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด		
- บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	762,741,928	18.56
- บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด	118,106,400	2.87
- บริษัท บีบีทีวี แซทเทลไลท์ จำกัด	15,885,792	0.39
- บริษัท ทูมมहाลาก จำกัด	235,156,792	5.72
- บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด	96,464,000	2.35
รวม	1,228,354,912	29.89
3. บริษัท เคอาร์แอนด์แอสโซซิเอตส์ จำกัด	315,039,244	7.67
รวม	3,782,311,924	92.04

16. **ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงิน**

บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นสำหรับรายการได้มาจำหน่ายไปและรายการเกี่ยวโยงกัน ได้จัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาจำหน่ายไปและรายการเกี่ยวโยงกัน และบริษัทได้จัดส่งความเห็นดังกล่าวมาพร้อมกับหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 แล้ว (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7)

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานฉบับนี้ ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ



(นายโยธิน บุญดีเจริญ)

(รมณี บุญดีเจริญ)