

สารสนเทศการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “GLAND”) ครั้งที่ 3 /2556 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2556 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการซื้อสินทรัพย์ 2 รายการ (“การเข้าทำรายการ”) โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทจะเข้าทำรายการภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 ซึ่งกำหนดประชุมในวันที่ 25 เมษายน 2556 และเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนต่างๆ ที่จะระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องสำเร็จลงซึ่งคาดว่าจะดำเนินการได้ภายในเดือนมิถุนายน 2556

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

บริษัทประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคตจำนวน 7 แปลง เนื้อที่รวม 2,345.5 ตารางวา ประกอบด้วยที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (“BBTVM”) จำนวน 6 แปลง เนื้อที่รวม 2,170 ตารางวา และที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด (“CKS”) จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 175.5 ตารางวา

ในการนี้ บริษัทจะเข้าทำรายการโดยการซื้อหุ้นสามัญเดิมของ BBTVM จำนวน 50,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขายหุ้นละ 775.84 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้น 38,792,139 บาท

ภายหลังการซื้อหุ้นข้างต้น BBTVM จะมีฐานะเป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100 ของบริษัท โดย BBTVM ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 6 แปลง มูลค่าตามบัญชี (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556) รวม 1,143,347,090 บาท และมีภาระหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายกับบริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด (“BBTVAM”) และบริษัท ทุนรุ่งเรือง จำกัด (“TR”) รวมไม่เกิน 1,120,125,186 บาท และบริษัทจะดำเนินการให้ BBTVM ในฐานะบริษัทย่อย เข้าซื้อและรับโอนที่ดิน 1 แปลงจาก CKS ในมูลค่ารวมไม่เกิน 145,558,533 บาท

2.1 รายการซื้อหุ้นสามัญเดิมทั้งหมดของ BBTVM

คู่สัญญา

ผู้ซื้อ : GLAND

กลุ่มผู้ขาย:	1. บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด (“BBTV”)	15,000 หุ้น
	2. บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด (“BBTVAM”)	12,500 หุ้น
	3. บริษัท บีบีทีวี แซทเทลวิชั่น จำกัด (“BBTVSV”)	12,500 หุ้น
	4. บริษัท สตรองโฮลด์ แอสเซตส์ จำกัด (“SA”)	9,993 หุ้น

และนายชาติเชื้อ กรรณสูต นางสาวศุภรางค์ เปรมปรีดิ์ นายชลอ นาคอ่อน นายสหมภพ ศรีสมวงศ์ นายเชิดศักดิ์ ดันสกุล นายบุญเต็ม ธนดวงศ์ และนายศรัณย์ วิรุฒมวงศ์ อีกรายละ 1 หุ้น รวมเป็น 7 หุ้น

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

กลุ่มผู้ขาย ประกอบด้วย BBT, BBTVM, BBTVS, SA และบุคคลอีก 7 ราย รวมถึงเจ้าหน้าที่ของ BBTVM ได้แก่ BBTVM และ TR เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (รวม เรียกว่า “เกณฑ์เกี่ยวโยง”) เนื่องจากกลุ่มผู้ขายที่เป็นนิติบุคคลและเจ้าหน้าที่ของ BBTVM เป็นบริษัทในกลุ่มรัตนรักษ์ ซึ่งเป็น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (ถือหุ้นรวมร้อยละ 36.93 ผ่าน (i) BBT (ii) BBTVM (iii) BBTVS (iv) บริษัท พูนมหาลาภ จำกัด (v) บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด (vi) บริษัท แกรนด์ ฟอรั่ม และ (vii) บริษัท เคอาร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด) สำหรับผู้ขายที่เป็นบุคคลธรรมดา เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และ/หรือ กรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารของบริษัทในกลุ่มรัตนรักษ์ ดังนั้น กลุ่มรัตนรักษ์จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสีย และไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ นอกจากนี้ บริษัทกับกลุ่มผู้ขายที่เป็นนิติบุคคลและเจ้าหน้าที่ของ BBTVM ยังมีกรรมการร่วมกัน ได้แก่ นายเจริญ จิววิสัย ดังนั้นนายเจริญ จิววิสัย จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสีย และไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการเพื่ออนุมัติการ เข้าทำรายการครั้งนี้

2.2 รายการซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง

คู่สัญญา

ผู้ซื้อ : BBTVM (ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัท ภายหลังการเข้าทำรายการตามข้อ 2.1)

ผู้ขาย: CKS

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

CKS เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามเกณฑ์เกี่ยวโยง เนื่องจาก CKS เป็นบริษัทในกลุ่มรัตนรักษ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท (ถือหุ้นรวมร้อยละ 36.93 ผ่าน (i) BBT (ii) BBTVM (iii) BBTVS (iv) บริษัท พูนมหาลาภ จำกัด (v) บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด (vi) บริษัท แกรนด์ ฟอรั่ม และ (vii) บริษัท เคอาร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด) ดังนั้น กลุ่มรัตนรักษ์ จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสีย และไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

นอกจากนี้ บริษัท กับ CKS ยังมีกรรมการร่วมกัน ได้แก่ นายเจริญ จิววิสัย ดังนั้น นายเจริญ จิววิสัย จึงเป็นผู้มีส่วนได้ เสีย และไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการครั้งนี้

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

การเข้าซื้อหุ้น BBTVM และที่ดินจำนวน 1 แปลง เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 4 ตามประกาศคณะกรรมการ กำกับตลาดทุนที่ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัท จดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “เกณฑ์ได้มาจำหน่าย ไป”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 305.40 คำนวณตามเกณฑ์กำไรสุทธิ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว ไม่ถือเป็นกรณีการเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์โดยอ้อม (Backdoor Listing) เนื่องจากการเข้าทำรายการเข้าหลักเกณฑ์ทุกข้อตามข้อ 24 ของเกณฑ์ได้มาจำหน่ายไป ดังนี้

(1) ธุรกิจที่ได้มามีลักษณะของธุรกิจที่คล้ายคลึงหรือเสริมกันและกันกับธุรกิจของบริษัท

BBTVM เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอยู่ติดกับโครงการแกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการภายใต้การพัฒนาในปัจจุบันของบริษัท การซื้อหุ้น BBTVM ครั้งนี้จึงช่วยส่งเสริมธุรกิจหลักของบริษัท อื่นๆ ในปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2555 BBTVM มีรายได้จากการขายโฆษณาจำนวน 286.72 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการพิเศษที่เกิดขึ้นในช่วงเวลา 6 เดือนตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2555 ถึง 31 มกราคม 2556 เท่านั้น และภายหลังการเข้าทำรายการ BBTVM จะมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก และไม่มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจขายโฆษณาอีกต่อไป

(2) บริษัทไม่มีนโยบายจะเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในธุรกิจหลัก

บริษัทยังคงดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัทได้มาซึ่งที่ดิน ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ติดกับโครงการของบริษัทในปัจจุบัน ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายในการดำเนินธุรกิจ และเป็นการเอื้อประโยชน์ให้กับบริษัทในอนาคต

(3) กลุ่มบริษัทภายหลังจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

ภายหลังจากการเข้าทำรายการแล้ว กลุ่มบริษัทยังคงมีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เช่นเดิม ยกเว้น เกณฑ์การกระจายการถือหุ้นรายย่อย ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างการแก้ไขคุณสมบัติ

(4) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในคณะกรรมการของบริษัทและในอำนาจการควบคุมบริษัทหรือผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมบริษัท

ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในคณะกรรมการบริษัท ผู้มีอำนาจในการควบคุม หรือผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทแต่อย่างใด รวมทั้งไม่มีข้อตกลงใดๆ กับกลุ่มผู้ขายในการเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัท และ/หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทในอนาคต

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามเกณฑ์เกี่ยวโยง โดยมีขนาดรายการรวมเท่ากับ ร้อยละ 20.96 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (มูลค่าสิ่งตอบแทน คำนวณจากเงินสดที่บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้น BBTVM และที่ดิน รวมกับภาระเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายตามงบการเงินของ BBTVM)

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| ก) ชื่อกิจการ | : | บริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด |
| ข) ที่ตั้ง | : | เลขที่ 998/1 ซอยร่วมศิริมิตร ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร |
| ค) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ | : | ลงทุนในที่ดิน |
| ง) โครงสร้างทุน | : | ณ วันที่ 27 พฤศจิกายน 2555 ทุนจดทะเบียนจำนวน 5,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (ชำระเต็มมูลค่าหุ้น) |
| จ) สัดส่วนการถือหุ้นก่อนการได้มา | : | -ไม่มี- |
| ฉ) จำนวนหุ้นที่จะได้มา | : | 50,000 หุ้น |
| ช) สัดส่วนการถือหุ้นหลังการได้มา | : | ร้อยละ 100 |

ข) รายชื่อผู้ถือหุ้น : รายชื่อ ณ วันที่ 26 เมษายน 2555

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	15,000	30.00
2. บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด	12,500	25.00
3. บริษัท บีบีทีวี เซพเทเลวิชั่น จำกัด	12,500	25.00
4. บริษัท สตรองโฮลด์ แอสเซทส์ จำกัด	9,993	19.99
5. อื่นๆ	7	<0.01
รวม	50,000	100.00

ฅ) รายชื่อกรรมการ : ณ วันที่ 27 พฤศจิกายน 2555 ประกอบด้วย

1. นายเจริญ จิรวิศัลย์
2. นายเชิดศักดิ์ ต้นสกุล
3. นายศรัณย์ วิชุดมวงค์
4. นางสาวสุดธิดา รัตนรักษ์
5. นายชะลอ นาคอ่อน

ณ) เงินลงทุนในบริษัทย่อย : -ไม่มี-

ญ) ข้อมูลทางการเงิน : มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เท่ากับ 3,493.01 บาทต่อหุ้น และภายหลังการปรับปรุงด้วย (i) มูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นตามต้นทุนทางการเงินในการถือครองที่ดิน (Carrying cost) (ii) ประมาณการผลการดำเนินงานครึ่งปีแรกปี 2556 และ (iii) การจ่ายเงินปันผลตามมติที่ประชุมกรรมการและที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ซึ่งกำหนดจ่ายภายในเดือนมีนาคม 2556 คาดว่ามูลค่าทางบัญชีต่อหุ้นจะมีค่าเท่ากับ 640.67 บาทต่อหุ้น

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	2553 ¹⁾	2554 ¹⁾	2555 ¹⁾	ม.ค.-มิ.ย. 2556 ²⁾
รายได้ค่าโฆษณา	--	--	286.72	44.42
ต้นทุนขาย	--	--	55.00	11.00
กำไรขั้นต้น	--	--	231.72	33.42
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	0.05	0.04	4.42	0.80
รายได้อื่น	0.00	0.00	6.78	--
กำไร(ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(0.04)	(0.03)	234.08	32.62
ดอกเบี้ยจ่าย	--	--	0.02	2.97
ภาษีเงินได้	--	--	53.79	6.55
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(0.04)	(0.03)	180.27	23.10

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	2553 ¹	2554 ¹	2555 ¹	ม.ค.-มิ.ย. 2556 ²
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1.07	1.04	28.05	28.92
ลูกหนี้การค้า	--	--	10.44	10.44
ที่ดิน	--	--	1,121.58	1,146.78
สินทรัพย์รวม	1.07	1.04	1,160.07	1,186.15
เจ้าหนี้การค้า	3.45	3.44	28.09	28.09
เงินกู้ยืมบริษัทในเครือและดอกเบี้ยค้างจ่าย	--	--	951.44	1,120.13
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.21	3.22	5.90	5.90
หนี้สินรวม	6.66	6.66	985.43	1,154.12
ทุนจดทะเบียน	5.00	5.00	5.00	5.00
กำไร(ขาดทุน) สะสม	(10.59)	(10.62)	169.65	23.59
ส่วนเพิ่มราคาที่ดิน	--	--	--	3.43
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(5.59)	(5.62)	174.65	32.02
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	(111.80)	(112.40)	3,493.01	640.67

¹ งบการเงินตรวจสอบโดยนายวุฒิไชย มณีรัตน์ ผู้สอบบัญชีอนุญาติเลขที่ 605

² ตัวเลขประมาณการโดย BBTVM

ทั้งนี้ ภายหลังจากบริษัทเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ BBTVM และ BBTVM เข้าซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง จาก CKS จะทำให้ BBTVM ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัท มีทรัพย์สินหลัก ได้แก่ ที่ดินจำนวน 7 แปลง เนื้อที่รวม 5 ไร่ 3 งาน 45.5 ตารางวา (2,345.50 ตารางวา) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ที่ตั้ง	ถนนพระราม 9 บริเวณแยกพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินเลขที่ 1982, 2217, 2918, 5493, 40758 , 95353 และ 5504
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ก่อนทำรายการ	BBTVM ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินเลขที่ 1982, 2217, 2918, 5493, 40758 , 95353 และ CKS ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดเลขที่ 5504
ราคาประเมิน	ราคาประเมินที่ดินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 2 ราย เฉลี่ยเท่ากับ 485,000 บาทต่อตารางวา โดยรายงานการประเมินราคาสรุปได้ดังนี้ 1. บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ฉบับลงวันที่ 11 มีนาคม 2556 โดยมีวัตถุประสงค์ของรายงานสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ที่ดินมีมูลค่ารวมประมาณ 1,173.0 ล้านบาท หรือตารางวาละ 500,000 บาท ประเมินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด 2. บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 11 มีนาคม 2556 โดยมีวัตถุประสงค์ของรายงานสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ที่ดินมีมูลค่ารวมประมาณ 1,100.7 ล้านบาท หรือตารางวาละ 470,000 บาท ประเมินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคา

	ตลาด			
ราคาซื้อขาย	ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ราคาซื้อขาย (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ^{/1}	% ราคาซื้อขายสูง/ (ต่ำ)กว่า ราคาประเมิน
	BBTVM	1,153.54		
	CKS	145.56		
	รวม	1,299.10		
	เฉลี่ยต่อตารางวา (บาท)	553,868	485,000	14%
/1 ราคาประเมินไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการซื้อขายที่ดิน				
ภาระผูกพัน	-ไม่มี-			
กฎหมายที่มีผลกระทบ ต่อทรัพย์สิน	สินทรัพย์ตั้งอยู่ในพื้นที่สีน้ำตาล เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค			

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

5.1. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

- รายการได้มาซึ่งหุ้นของ BBTVM มีมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนไม่เกิน 38,792,139 บาท โดยจะชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวน และบริษัทจะมีภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากภาระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายตามบัญชีของ BBTVM ณ 30 มิถุนายน 2556 รวมไม่เกิน 1,120,125,186 บาท
- รายการได้มาซึ่งที่ดิน 1 แปลงจาก CKS มีมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนไม่เกิน 145,558,533 บาท โดยจะชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวน

5.2. เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

- ราคาซื้อขายหุ้น BBTVM จำนวน 38,792,139 บาท อ้างอิงจากมูลค่าทางบัญชีของ BBTVM ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และปรับปรุงด้วย (i) เงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2555 ซึ่ง BBTVM มีกำหนดจ่ายภายในเดือนมีนาคม 2556 (ii) ประมาณการกำไรสุทธิของ BBTVM สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2556 (iii) ปรับปรุงราคาที่ดินเพิ่มเติม (ต้นทุนในการถือครองที่ดินเพิ่มขึ้น) และ (iv) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการครั้งนี้
- ราคาซื้อขายที่ดินของ CKS จำนวน 145,558,533 บาท อ้างอิงจากต้นทุนการซื้อที่ดิน* และปรับปรุงด้วยต้นทุนทางการเงินในการถือครองที่ดิน ระหว่างวันที่ CKS ซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอก (เดือนธันวาคม ปี 2538) จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2556 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะเข้าทำรายการ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการครั้งนี้

* ประกอบด้วย ค่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่น เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ เป็นต้น

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและการชำระมูลค่า

มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้ ได้แก่ หุ้นสามัญของ BBTVM จำนวน 50,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) มูลค่ารวม 38,792,139 บาท บริษัทจะชำระด้วยเงินสดทั้งจำนวน นอกจากนี้ บริษัทจะได้กรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 6 แปลง (ที่ดินมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 1,143,347,090 บาท) และมีภาระหนี้เพิ่มขึ้น 1,120,125,186 บาท

ภายหลังการซื้อหุ้น BBTVM บริษัทจะดำเนินการให้ BBTVM ซื้อและรับโอนที่ดินเพิ่มเติมอีก 1 แปลงจาก CKS มูลค่า 145,558,533 บาท โดยจะชำระด้วยเงินสดทั้งจำนวน

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้และเงื่อนไขการชำระเงิน

บริษัทจะชำระค่าตอบแทนการเข้าทำรายการด้วยเงินสด รวมจำนวน 184,350,672 บาท จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

สำหรับการดำเนินการพัฒนาโครงการในอนาคต จะมีแหล่งเงินทุนหลักจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน ซึ่งโดยทั่วไปบริษัทจะได้รับวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ 70 โดยประมาณของมูลค่าเงินลงทุนของโครงการ ส่วนที่เหลือมาจากเงินทุนหมุนเวียนและกระแสเงินสดของกิจการ ซึ่งบริษัทคาดว่าจะเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการของบริษัทต่อไปในอนาคต

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทจากการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการทำให้บริษัทได้มาซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันของบริษัท โดยบริษัทมีแผนที่จะพัฒนาโครงการที่มีศักยภาพ ได้แก่ อาคารสำนักงาน หรือโครงการประเภทอื่นใดที่บริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสม อันจะนำมาซึ่งผลตอบแทนให้กับบริษัท อีกทั้งยังเป็นการเสริมสร้างภาพลักษณ์ และเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการปัจจุบันโดยรวมของบริษัท

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท หากบริษัทไม่ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว ก็จะทำให้ไม่ได้รับประโยชน์สูงสุดจากการพัฒนาโครงการโดยรวม สำหรับราคาในการเข้าทำรายการเป็นราคาที่เหมาะสม แม้ว่าราคาซื้อที่ดินจะสูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแต่ก็เพียงเล็กน้อย เป็นที่ยอมรับได้เมื่อเทียบกับผลประโยชน์โดยรวมที่บริษัทจะได้รับ ดังนั้นจึงเห็นว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมกับการลงทุนของบริษัท

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 11 ข้างต้น

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วมีความเห็นเช่นเดียวกับคณะกรรมการบริษัท

11. เงื่อนไขของการทำรายการ

การดำเนินการในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามเกณฑ์ได้มาจำหน่ายไปและเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นบริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งบริษัทต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมกับความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปี 2556 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2556 เพื่อพิจารณาการอนุมัติเข้าทำรายการต่อไป