

สารสนเทศการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “GLAND”) ครั้งที่ 6/2554 เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2554 มีมติอนุมัติให้บริษัทได้มาซึ่งสินทรัพย์ จำนวน 3 รายการ (“การเข้าทำรายการ”) โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทจะเข้าทำรายการภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2554 ซึ่งกำหนดประชุมในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2554 และเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนต่างๆ ที่จะระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องสำเร็จลง

2. รายละเอียดของรายการและคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดของรายการและคู่สัญญาในการเข้าทำรายการ ตามลำดับสินทรัพย์ที่จะได้มา มีดังนี้

2.1. รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเดิมของบริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอริลิง”) จำนวน 400,000 หุ้น (ภายหลังจากที่สเตอริลิงได้เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วเป็น 40,000,000 บาทแล้ว) คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อหุ้นละ 13.661 บาท รวมมูลค่า 5,464,400 บาท (“รายการที่ 1”)

ในการเข้าทำรายการที่ 1 ดังกล่าว บริษัทจะเพิ่มทุนจำนวน 232,964,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.56 บาท หรือคิดเป็นมูลค่า 596,387,840.00 บาท ให้แก่ บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์ และวิทยุ จำกัด (“BBTV”) เพื่อนำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งจำนวน ให้กู้ยืมแก่สเตอริลิง หรือซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ สเตอริลิง (ภายหลังจากที่บริษัทเข้าถือหุ้นในสเตอริลิงร้อยละ 100 แล้ว) เพื่อให้สเตอริลิงนำเงินดังกล่าวไปชำระคืนหนี้บางส่วนที่มีอยู่กับ BBTV และ/หรือ บริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด (“BBTVEQ”) โดย ณ 31 ธันวาคม 2553 สเตอริลิงมีภาระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายกับ BBTV และ BBTVEQ รวมเท่ากับ 998,437,808.24 บาท

ภายหลังการเข้าทำรายการข้างต้น สเตอริลิงจะมีฐานะเป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100 ของบริษัท และจะยังคงเหลือภาระเงินกู้ยืมระยะสั้นกับ BBTV และ/หรือ BBTVEQ จำนวนหนึ่ง (หากคำนวณตัวเลขปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้นสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2554 การเพิ่มทุน และชำระคืนหนี้บางส่วนแล้ว จะคงเหลือเงินกู้ยืมระยะสั้นเท่ากับ 397,590,242.21 บาท)

คู่สัญญา

ผู้ซื้อ	: บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	
กลุ่มผู้ขาย	: - บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด	75,000 หุ้น
	- บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด	75,000 หุ้น
	- บริษัท รัตนรักษ์ จำกัด	75,000 หุ้น

- บริษัท เคกรู๊ป จำกัด 24,996 หุ้น
 - BBTVEQ 150,001 หุ้น
- และนายวีระพันธุ์ ทีปสุวรรณ จำนวน 1 หุ้น นายศรีทัศน์ ไชยกำเนิต จำนวน 1 หุ้น
นางสาวเสาวลักษณ์ สุนนานนท์ 1 หุ้น

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

กลุ่มผู้ขายอันประกอบด้วย บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด บริษัท รัตนรักษ์ จำกัด บริษัท เคกรู๊ป จำกัด และ BBTVEQ เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามนิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“เกณฑ์เกี่ยวข้อง”) เนื่องจากกลุ่มผู้ขายเป็นบริษัทในกลุ่มรัตนรักษ์ ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (ถือหุ้นรวมร้อยละ 33.95 ผ่าน (i) กลุ่ม BBTV และบริษัทที่เกี่ยวข้อง (ii) บริษัท เคอาร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด และ (iii) บริษัท แกรนด์ ฟอรัจัน จำกัด) และนายเจริญ จิววิสัย กรรมการของบริษัท ยังดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด และ บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด และ BBTVEQ

นอกจากนี้ BBTV และ/หรือ BBTVEQ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของสเตอร์ลิง และ BBTV ซึ่งจะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามเกณฑ์เกี่ยวข้อง เนื่องจาก BBTV และ BBTVEQ เป็นบริษัทในกลุ่ม BBTV ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และนายเจริญ จิววิสัย กรรมการของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ BBTV และ BBTVEQ

ดังนั้น บริษัทในกลุ่มรัตนรักษ์ เป็นผู้มีส่วนได้เสีย จึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

นอกจากนี้ นายเจริญ จิววิสัย ซึ่งถือเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

- 2.2. รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ต้นสนเพลนิจิต จำกัด (“ต้นสน”) จำนวน 1,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 90.91 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ในราคาซื้อหุ้นละ 10 บาท รวมมูลค่า 10,000,000 บาท (“รายการที่ 2”)

ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2553 ต้นสนมีภาระเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายเท่ากับ 162,710,912.92 บาท ภายหลังการเข้าทำรายการที่ 2 ดังกล่าว ต้นสนจะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยร้อยละ 90.9 ของบริษัท และจะยังคงมีภาระเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายกับ BBTVEQ จำนวนหนึ่ง (หากคำนวณตัวเลขปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้นสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2554 การเพิ่มทุนและชำระคืนนี้บางส่วน จะคงเหลือเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายเท่ากับ 159,005,684.52 บาท)

คู่สัญญา

ผู้ซื้อ : บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : บริษัท ต้นสนเพลินิจิต จำกัด

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ต้นสน เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจาก BBTVEQ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ต้นสน (ปัจจุบันถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว) และเป็นเจ้าหน้าที่รายใหญ่เพียงรายเดียว ของต้นสน เป็นบริษัทในกลุ่ม BBTV และกลุ่มรัตนรักษ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท (ตามรายละเอียดใน ข้อ 2.1) นอกจากนี้ นายเจริญ จิรวิศัลย์ กรรมการของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในต้นสนและ BBTVEQ

ดังนั้น กลุ่มรัตนรักษ์ เป็นผู้มีส่วนได้เสีย จึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการ เข้าทำรายการ

นอกจากนี้ นายเจริญ จิรวิศัลย์ ซึ่งถือเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในการประชุม คณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

2.3. รายการได้มาซึ่งที่ดินโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 8 และเฟส 9 (“รายการที่ 3”)

ผู้ซื้อ : บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : บริษัท แกรนด์ พอร์จูน จำกัด (“แกรนด์ พอร์จูน”)

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

แกรนด์ พอร์จูน เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากบริษัท เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“เจริญ กฤษ”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ร้อยละ 58.82 ถือหุ้นในแกรนด์ พอร์จูน ร้อยละ 40 และกลุ่มรัตนรักษ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ถือหุ้นในแกรนด์ พอร์จูน (ผ่านบริษัท ทุนมหาโชค จำกัด และ บริษัท ทุนมหา ลาก จำกัด) ร้อยละ 60 นอกจากนี้ นายโยธิน บุญดีเจริญ นายเจริญ จิรวิศัลย์ และ นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ กรรมการของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในแกรนด์ พอร์จูน

ดังนั้น เจริญกฤษ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง และกลุ่มรัตนรักษ์ เป็นผู้มีส่วนได้เสีย จึงไม่มีสิทธิออกเสียง ลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

นอกจากนี้ นายโยธิน บุญดีเจริญ นายเจริญ จิรวิศัลย์ และ นายเจตรศิริ บุญดีเจริญ กรรมการบริษัท ซึ่งเป็น กรรมการในแกรนด์ พอร์จูน รวมทั้งนายประพันธ์พงศ์ เวชชาชีวะ นายมงคล เปาอินทร์ และ นางสาวรมณี บุญดีเจริญ ซึ่งเป็นกรรมการในเจริญกฤษ (โดยเจริญกฤษถือหุ้นอยู่ในแกรนด์ พอร์จูน) ไม่ได้ออกเสียง ลงคะแนนในวาระนี้ เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสีย

3. **ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ**

3.1. รายการที่ 1 :

การเข้าซื้อหุ้นสเตอร์ลิง จัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของ

บริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“เกณฑ์ได้มาจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 11.89 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งคำนวณโดยนับรวมรายการเงินกู้และดอกเบี้ยค้างจ่ายของสเตอร์ลิง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 998,437,808.24 บาท

ในกรณีที่คำนวณรวมกับประมาณการค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการในอนาคตบนที่ดินของสเตอร์ลิง (โครงการแกรนด์ พระราม 9 ส่วน 3) มูลค่ารวม 1,105,000,000.00 บาท จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 24.98 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554

นอกจากนี้ รายการซื้อหุ้นสเตอร์ลิง ยังจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 22.89 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554 และนับรวมเงินกู้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายของสเตอร์ลิงที่มีอยู่กับ BBTV และ BBTVEQ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 998,437,808.24 บาท

ทั้งนี้ รายการเพิ่มทุนของบริษัท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 232,964,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และเสนอขายให้แก่ BBTV ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.56 บาท รวมมูลค่า 596,387,840.00 บาท เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน ให้แก่สเตอร์ลิง หรือเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนของสเตอร์ลิง (ภายหลังจากที่บริษัทเข้าถือหุ้นในสเตอร์ลิงร้อยละ 100 แล้ว) และสเตอร์ลิงจะชำระคืนหนี้บางส่วนที่มีอยู่กับ BBTV และ/หรือ BBTVEQ ทำให้สเตอร์ลิงคงเหลือภาระเงินกู้ยืมระยะสั้นกับ BBTV และ/หรือ BBTVEQ ประมาณ 397,590,242.21 บาทนั้น (ภาระเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ 31 ธันวาคม 2553 ปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้นสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2554 การเพิ่มทุน และชำระคืนหนี้บางส่วนแล้ว) อาจพิจารณาได้ว่าบริษัทได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจาก BBTV และ/หรือ BBTVEQ ซึ่งจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้อง โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 9.07 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554

3.2. รายการที่ 2 :

การเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของต้นสน จัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 2.05 คำนวณตามเกณฑ์สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554 และนับรวมเงินกู้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายของต้นสนที่มีอยู่กับ BBTVEQ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 162,710,912.92 บาท

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.94 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554 และนับรวมเงินกู้ระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายของต้นสนที่มีอยู่กับ BBTVEQ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 จำนวน 162,710,912.92 บาท

อนึ่ง ภายหลังจากเข้าทำรายการที่ 2 ต้นสนจะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และจะยังคงมีภาระเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายของต้นสนกับ BBTVEQ ประมาณ 159,005,684.52 บาท (ภาระเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ 31 ธันวาคม 2553 ปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้นสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2554 การเพิ่มทุน และชำระคืนหนี้บางส่วนแล้ว) ซึ่งอาจพิจารณาเป็นการรับความช่วยเหลือทางการเงินจาก BBTVEQ จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้อง โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.63 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554

3.3. รายการที่ 3 :

การเข้าซื้อที่ดินโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 8 และเฟส 9 จัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.25 คำนวณตามเกณฑ์สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.48 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554

ทั้งนี้ หากรวมคำนวณทั้ง 3 รายการ จัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 27.28 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554 และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 27.30 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2554

หากพิจารณานับรวมขนาดรายการทั้งสามที่บริษัทเข้าทำรายการในครั้งนี้กับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ภายในระยะเวลา 6 เดือนก่อนการเข้าทำรายการทั้ง 3 ข้างต้น ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2554 เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2554 ได้อนุมัติงบการพัฒนาโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ส่วนเพิ่มเติม ซึ่งมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 8.76 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท โดยคำนวณจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ซึ่งขนาดรายการไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาตามเกณฑ์ได้มาจำหน่ายไป และบริษัทเปิดเผยการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2554 นั้น จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 36.04

และหากพิจารณาการได้มาซึ่งสินทรัพย์ภายในระยะเวลา 12 เดือนก่อนการเข้าทำรายการทั้ง 3 ข้างต้น บริษัทเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (ที่ดินโครงการ แกรนด์ พระราม 9 ส่วน 2 และที่ดินโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 7) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 84.39 ซึ่งบริษัทได้รับอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2554 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2554

เมื่อนับรวมขนาดรายการภายใน 12 เดือน กับขนาดรายการทั้ง 3 ที่บริษัทพิจารณาเข้าทำในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 120.43 จัดเป็นรายการได้มาประเภทที่ 4 อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำรายการทั้งหมดเป็นการซื้อสินทรัพย์ตามสิทธิ (Call Option) ที่ระบุอยู่ในสัญญาเดิมที่บริษัทได้ทำไว้กับกลุ่ม

ผู้ถือหุ้นใหญ่ ตามมาตรการการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งบริษัทได้เปิดเผยเงื่อนไขการใช้สิทธิตาม Call Option ในอนาคตต่อผู้ถือหุ้นและตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเมื่อครั้งที่บริษัทจะเข้าทำรายการได้มาประเภทที่ 4 ในปลายปี 2552 และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2552 ให้เข้าทำรายการดังกล่าว อีกทั้งบริษัทได้ดำเนินการยื่นคำขอรับหลักทรัพย์ใหม่ต่อตลาดหลักทรัพย์แล้วเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2552 ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีหน้าที่ต้องยื่นคำขอรับหลักทรัพย์ใหม่ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีก

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มาและจำหน่ายไป

4.1. รายการที่ 1

- (ก) ชื่อกิจการ : บริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด
- (ข) ที่ตั้ง : 898 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์ ชั้น 21 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
- (ค) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (ง) โครงสร้างทุน : ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ทุนจดทะเบียนจำนวน 25,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (ชำระเต็มมูลค่าหุ้น) และสเตอริลิงจะเพิ่มทุน 15,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เสนอขายให้แก่ BBTVEQ ทั้งจำนวน โดยจะดำเนินการเพิ่มทุนให้แล้วเสร็จก่อนการซื้อขายหุ้นครั้งนี้
- ภายหลังการเพิ่มทุน สเตอริลิงจะมีทุนจดทะเบียนจำนวน 40,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- (จ) สัดส่วนหุ้นที่ถือก่อนการได้มา : ไม่มี
- (ฉ) จำนวนหุ้นที่จะได้มา : 400,000 หุ้น
- (ช) สัดส่วนหุ้นที่ถือหลังการได้มา : ร้อยละ 100
- (ซ) รายชื่อผู้ถือหุ้น :
ตามบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 25 เมษายน 2554 และที่คาดว่าจะเป็นหลังการเพิ่มทุน

ชื่อ	ก่อนเพิ่มทุน		หลังเพิ่มทุน	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท รัตนรักษ์ จำกัด	75,000	30.00	75,000	18.75
2. บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด	75,000	30.00	75,000	18.75
3. บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด	75,000	30.00	75,000	18.75
4. บริษัท เค กรุ๊ป จำกัด	24,996	10.00	24,996	6.25

ชื่อ	ก่อนเพิ่มทุน		หลังเพิ่มทุน	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
5. นายวีระพันธ์ ทีปสุวรรณ	1	<0.01	1	<0.01
6. นายเจริญ จิวิศัลย์	1	<0.01	-	-
7. นายศรีทัศน์ ไชยกำเนิด	1	<0.01	1	<0.01
8. นางสาวเสาวลักษณ์ สุนนานนท์	1	<0.01	1	<0.01
9. BBTVEQ	-	-	150,001	37.50
รวม	250,000	100.00	400,000	100.00

หมายเหตุ BBTVEQ จะซื้อหุ้นจากนายเจริญ จิวิศัลย์ และจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนทั้งจำนวน

(ฉ) รายชื่อกรรมการ : ณ วันที่ 25 เมษายน 2554 ประกอบด้วย

1. นาย เจริญ จิวิศัลย์
2. นาย ศรีทัศน์ ไชยกำเนิด
3. นาง เสาวลักษณ์ สุนนานนท์
4. นาย ทวีผล คงเสรี

(ญ) เงินลงทุนในบริษัทย่อย : ไม่มี

(ฎ) ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ : มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ติดลบเท่ากับ 420.03 บาท

มูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงตามมูลค่าปัจจุบันต่อหุ้น เท่ากับ 13.661 บาท (หลังการเพิ่มทุน และการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีของที่ดิน รอกการพัฒนา และที่ดินและอาคาร ด้วยราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ซึ่งเท่ากับ 891.10 ล้านบาทและ 52.71 ล้านบาท)

(หน่วย:บาท)	2551	2552	2553
รายได้รวม	70,774,788	102,560,345	88,987,097
ต้นทุนขายและบริการ	58,170,550	76,561,711	69,494,360
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	4,955,841	8,468,279	6,417,090
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	7,648,397	17,530,355	17,530,355
กำไรสุทธิ	(45,625,978)	(40,677,467)	(30,776,065)
สินทรัพย์หมุนเวียน	49,578,990	92,874,364	41,262,270
ที่ดินรอกการพัฒนา	812,255,425	812,255,425	812,255,425
เงินลงทุนระยะยาว	19,313,493	15,750,000	17,850,000
ที่ดินและอาคาร-สุทธิ	19,313,493	27,668,174	25,544,097
สินทรัพย์รวม	887,772,208	948,662,263	897,026,092
หนี้สินหมุนเวียน	930,947,524	1,023,275,046	1,002,033,718

(หน่วย:บาท)	2551	2552	2553
หนี้สินรวม	930,947,524	1,023,275,046	1,002,033,718
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(43,175,316)	(74,612,783)	(105,007,626)
จำนวนหุ้น (หุ้น)	250,000	250,000	250,000
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	(172.70)	(298.45)	(420.03)

4.2. รายการที่ 2

- (ก) ชื่อกิจการ : บริษัท ต้นสนเพลินิจิต จำกัด
- (ข) ที่ตั้ง : 898 อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์ ชั้น 21 ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
- (ค) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ : การจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ง) โครงสร้างทุน : ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (ชำระเต็มมูลค่าหุ้น) และต้นสนจะเพิ่มทุน 10,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
- ภายหลังการเพิ่มทุน ต้นสนจะมีทุนจดทะเบียนจำนวน 11,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
- (จ) สัดส่วนหุ้นที่ถือก่อนการได้มา : ไม่มี
- (ฉ) จำนวนหุ้นที่จะได้มา : 1,000,001 หุ้น
- (ช) สัดส่วนหุ้นที่ถือหลังการได้มา : ร้อยละ 90.91
- (ซ) รายชื่อผู้ถือหุ้น :

ตามบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 25 เมษายน 2554 และที่คาดว่าจะเป็นหลังการเพิ่มทุน

ชื่อ	ก่อนเพิ่มทุน		หลังเพิ่มทุน	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท บีบีทีวี เอ็ดควิต จำกัด	99,993	99.99	99,993	9.09
2. นายทวีผล คงเสรี	1	<0.01	1	<0.01
3. นายเจริญ จิรวิศัลย์	1	<0.01	-	-
4. นายพันธุ์ชัย สัตยาภรณ์	1	<0.01	1	<0.01
5. นายไพบุลย์ วงศ์จใจหาญ	1	<0.01	1	<0.01
6. นายวันชัย บำรุงหนูใหม่	1	<0.01	1	<0.01
7. นางสาวจุฑารัตน์ อินตาหวง	1	<0.01	1	<0.01

8. นางสาวเพ็ญมณี ปิยะเวช	1	<0.01	1	<0.01
9. บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์	-		1,000,001	90.91
รวม	100,000	100.00	1,100,000	100.00

(ฉ) รายชื่อกรรมการ : ณ วันที่ 25 เมษายน 2554 ประกอบด้วย

1. นาย เจริญ จิรวิศิษฐ์
2. นาย ทวีผล คงเสรี
3. นาย พันธุ์ชัย สัตยาภรณ์

(ญ) เงินลงทุนในบริษัทย่อย : ไม่มี

(ฎ) ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ : มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ติดลบเท่ากับ 512.61 บาท

มูลค่าทางบัญชีที่ปรับปรุงตามมูลค่าปัจจุบันต่อหุ้น เท่ากับ 1,513.65 บาท (ปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีของที่ดินรอการพัฒนา ด้วยราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย เท่ากับ 314.20 ล้านบาท)

(หน่วย:บาท)	2551	2552	2553
รายได้รวม	811	292	236
ต้นทุนขายและบริการ	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	308,998	230,295	223,222
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	(308,187)	(230,003)	(222,986)
กำไรสุทธิ	(8,678,014)	(6,912,205)	(6,161,727)
สินทรัพย์หมุนเวียน	89,234	109,020	86,034
ที่ดินรอการพัฒนา	111,574,159	111,574,159	111,574,159
สินทรัพย์รวม	111,663,393	111,683,179	111,574,159
หนี้สินหมุนเวียน	149,397,931	156,559,925	162,921,652
หนี้สินรวม	149,397,931	156,559,925	162,921,652
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(37,734,538)	(44,876,746)	(51,261,459)
จำนวนหุ้น (หุ้น)	100,000	100,000	100,000
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	(377.34)	(448.76)	(512.61)

4.3. รายการที่ 3 :

ที่ดินโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 8

- (ก) ลักษณะสินทรัพย์ : ที่ดินเปล่าจำนวน 9 แปลง เนื้อที่รวม 3-0-8 ไร่ (1,208 ตารางวา)
- (ข) ที่ตั้ง : ถนนกำแพงเพชร 6 แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพฯ
- (ค) เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดินเลขที่ 13484-13485, 13487-13493
- (ง) ราคาประเมิน : 1. บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ฉบับลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2554 มูลค่า 11.09 ล้านบาท (เนื้อที่หลังหักที่ดินส่วนที่ตกเป็นทางการจำยอมและทางสาธารณประโยชน์ 572.5 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ส่วนที่ประเมิน 311.5 ตารางวา ราคาตารางวาละ 15,000-20,000 บาท)
2. บริษัท แอควิวเรท แอดไวเซอร์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 11 มีนาคม 2554 มูลค่า 10.62 ล้านบาท (เนื้อที่หลังหักที่ดินส่วนที่ตกเป็นทางการจำยอมและทางสาธารณประโยชน์ 584.5 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ส่วนที่ประเมิน 623.5 ตารางวา ราคาตารางวาละ 16,000-18,000 บาท)
- (จ) ภาระผูกพัน : ไม่มี
- (ฉ) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท แกรนด์ พอร์จูน จำกัด
- (ช) กฎหมายที่มีผลต่อทรัพย์สิน : สินทรัพย์ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องที่ของกรุงเทพมหานคร

ที่ดินโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 9

- (ก) ลักษณะสินทรัพย์ : ที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 1-0-61.6 ไร่ (461.6 ตารางวา)
- (ข) ที่ตั้ง : ถนนกำแพงเพชร 6 แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพฯ
- (ค) เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดินเลขที่ 13600 - 13601
- (ง) ราคาประเมิน : 1. บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ฉบับลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2554 มูลค่า 11.77 ล้านบาท (เนื้อที่หลังหักที่ดินบางส่วนที่ถูกแนวสายไฟและท่อน้ำมันแรงดันสูงพาดผ่าน 115.5 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ส่วนที่ประเมิน 346.1 ตารางวา ราคาตารางวาละ 34,000 บาท)
2. บริษัท แอควิวเรท แอดไวเซอร์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 11 มีนาคม 2554 มูลค่า 8.31 ล้านบาท (เนื้อที่หลังหักที่ดินบางส่วนที่ถูกแนวสายไฟและท่อน้ำมันแรงดันสูงพาดผ่าน 115.5 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ส่วนที่ประเมิน 346.1 ตารางวา ราคาตารางวาละ 24,000 บาท)

- (จ) ภาวะผูกพัน : ไม่มี
- (ฉ) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท แกรนด์ ฟอรัจัน จำกัด
- (ช) กฎหมายที่มีผลต่อทรัพย์สิน : สินทรัพย์ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
หนาแน่นน้อย ตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องที่ของ
กรุงเทพมหานคร

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

5.1. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทครั้งนี้ มูลค่าสิ่งตอบแทนที่บริษัทต้องชำระเท่ากับ 36,358,310.00 บาท โดยบริษัทจะชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวน แยกตามทรัพย์สินที่ซื้อมาดังนี้

ชื่อ	จำนวนเงิน (บาท)	ตอบแทนการเข้าทำ รายการ
1. บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด	1,024,575.00	รายการที่ 1
2. บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด	1,024,575.00	รายการที่ 1
3. บริษัท รัตนรักษ์ จำกัด	1,024,575.00	รายการที่ 1
4. บริษัท เคกรุ๊ป จำกัด	341,470.36	รายการที่ 1
5. BBTVEQ	2,049,163.66	รายการที่ 1
6. อื่นๆ ¹	40.98	รายการที่ 1
7. บริษัท ต้นสนเพลินจิต จำกัด	10,000,010.00 ²	รายการที่ 2
8. บริษัท แกรนด์ ฟอรัจัน จำกัด	20,893,900.00	รายการที่ 3
รวม	36,358,310.00	

หมายเหตุ ¹ ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นที่ถือหุ้นในสเตอร์ลิง จำนวน 3 หุ้น

² รวมมูลค่าหุ้นเดิม 1 หุ้นที่บริษัทซื้อจากผู้ถือหุ้นเดิมของต้นสน

นอกจากนี้ บริษัทจะเพิ่มทุนจำนวน 232,964,000 หุ้น ราคาเสนอขายหุ้นละ 2.56 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวม 596,387,840.00 บาท เสนอขายให้แก่ BBTV และนำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งจำนวนให้กู้ยืมแก่สเตอร์ลิง หรือซื้อหุ้นเพิ่มทุนของสเตอร์ลิง (ภายหลังจากที่บริษัทเข้าถือหุ้นในสเตอร์ลิงเรียบร้อยแล้ว) เพื่อสเตอร์ลิงนำเงินดังกล่าวทั้งจำนวนไปชำระคืนหนี้บางส่วนที่มีอยู่กับ BBTV และ/หรือ BBTVEQ ทำให้สเตอร์ลิงคงเหลือภาระเงินกู้ยืมระยะสั้นกับ BBTV และ/หรือ BBTVEQ จำนวนหนึ่ง (หากคำนวณตัวเลขปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้นสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2554 การเพิ่มทุน และชำระคืนหนี้บางส่วนแล้ว จะคงเหลือเงินกู้ยืมระยะสั้นเท่ากับ 397,590,242.21 บาท)

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน

ผู้ถือหุ้น	ก่อนเพิ่มทุน ⁽¹⁾		หลังเพิ่มทุน ⁽²⁾	
	จำนวนหุ้น	%	จำนวนหุ้น	%
1. กลุ่มบจ. เจริญกฤษ เอ็นเตอร์ไพรส์				

ผู้ถือหุ้น	ก่อนเพิ่มทุน ⁽¹⁾		หลังเพิ่มทุน ⁽²⁾	
	จำนวนหุ้น	%	จำนวนหุ้น	%
- บจ. เจริญกฤษฎ เอ็นเตอร์ไพรส์	1,771,143,088	43.10	2,354,874,780	45.61
- บจ. เบ็ล พาร์ค เรสซิเดนซ์	268,208,888	6.53	275,457,776	5.33
- นายเจตศิริ บุญดีเจริญ	99,782,896	2.43	102,479,731	1.98
- น.ส. รมณี บุญดีเจริญ	99,782,896	2.43	102,479,731	1.98
รวม	2,238,917,768	54.48	2,835,292,018	54.91
2. กลุ่มบจ. กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ				
- บจ. กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ	762,741,928	18.56	1,016,320,574	19.68
- บจ. บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์	118,106,400	2.87	121,298,464	2.35
- บจ. บีบีทีวี แซทเทลไลท์	15,885,792	0.39	7,955,137	0.15
- บจ. ทูนมหาลาก	235,156,792	5.72	241,512,380	4.68
- บจ. จี แอล แอสเซทส์	96,464,000	2.35	99,071,135	1.92
รวม	1,228,354,912	29.89	1,486,157,690	28.78
3. บจ. เคอาร์แอนด์เอสโซซิเอทส์	315,039,244	7.67	323,553,818	6.27
4. บจ. แกรนด์ ฟอรัจูน ⁽³⁾	-	-	162,066,939	3.14
5. อื่นๆ	327,137,156	7.96	356,418,699	6.90
รวม	4,109,449,080	100.00	5,163,487,272	100.00

หมายเหตุ: (1) ข้อมูล ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด วันที่ 30 มีนาคม 2554

(2) ข้อมูลปรับปรุงการจ่ายหุ้นปันผล และการออกหุ้นเพื่อชำระค่าซื้อสินทรัพย์ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2554 และการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ BBTV ตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 6/2554 นี้

(3) บจ.แกรนด์ ฟอรัจูน ถือหุ้นโดย กลุ่มบจ. เจริญกฤษฎ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำนวนร้อยละ 40.00 และ กลุ่มรัตนรักษ์ จำนวนร้อยละ 60.00

5.2. เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้ กำหนดโดยแบ่งตามสินทรัพย์ ดังนี้

5.2.1. รายการที่ 1

ราคาซื้อขายหุ้นสเตอร์ลิงอ้างอิงจากมูลค่าทางบัญชีของสเตอร์ลิง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และปรับปรุงด้วยการชำระคืนเงินต้นบางส่วนและดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้นสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2554 และราคาประเมินของที่ดินรอกการพัฒนาและที่ดินพร้อมอาคาร โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 2 รายเฉลี่ย ได้แก่ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ฉบับลงวันที่ 2 มีนาคม 2554 และบริษัท แอคคิวเรท แอดไวเซอร์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 10 มีนาคม 2554 (สำหรับที่ดินรอกการพัฒนา) และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ฉบับลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2554 และบริษัท แอคคิวเรท แอดไวเซอร์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 11 มีนาคม 2554 (สำหรับที่ดินพร้อมอาคาร)

สำหรับการเพิ่มทุนของบริษัทโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อนำเงินที่ได้รับทั้งจำนวนให้กู้แก่ สเตอร์ลิง หรือซื้อหุ้นเพิ่มทุนของสเตอร์ลิงนั้น ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ 2.56 บาทต่อหุ้น ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดหุ้นสามัญของบริษัท โดยราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน อ้างอิงราคาตลาดเฉลี่ย ระหว่าง 15 วันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2554

5.2.2 รายการที่ 2

ราคาซื้อขายหุ้นต้นสนเท่ากับมูลค่าตราไว้ หุ้นละ 10 บาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ปรับปรุงด้วยราคาประเมินของที่ดินรอการพัฒนา โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 2 รายเฉลี่ย ได้แก่ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ฉบับลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2554 และบริษัท แอคคิวเรท แอดไวเซอร์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 11 มีนาคม 2554

5.2.3 รายการที่ 3

อ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินรอการพัฒนา โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 2 รายเฉลี่ย ได้แก่ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ฉบับลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2554 และบริษัท แอคคิวเรท แอดไวเซอร์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 11 มีนาคม 2554

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและการชำระมูลค่า

มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้ทั้งหมดไม่เกิน 36,358,310.00 บาท โดยมีรายละเอียดสินทรัพย์และการชำระมูลค่า ดังนี้

- 6.1. หุ้นสามัญของสเตอร์ลิงจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่ารวม 5,464,400.00 บาท โดยอ้างอิงมูลค่าตามบัญชีของ สเตอร์ลิงและปรับปรุงด้วยการชำระคืนเงินต้นบางส่วนและดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้นสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2554 เท่ากับ 10,540,274.21 บาท และราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 106,012,408.00 บาท โดย บริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับหุ้นสามัญของสเตอร์ลิง ด้วยเงินสดจำนวน 5,464,400.00 บาท
- 6.2. หุ้นสามัญเพิ่มทุนของต้นสนจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่ารวม 10,000,000.00 บาท โดยอ้างอิงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนของต้นสน ซึ่งเท่ากับ 100 บาท โดยบริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับหุ้นสามัญของต้นสน ด้วยเงินสดจำนวน 10,000,000.00 บาท (บริษัทจะซื้อหุ้นเดิมของต้นสน 1 หุ้นจากผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน 1,000,000 หุ้น)
- 6.3. ที่ดินเปล่าบริเวณโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 8 และเฟส 9 มูลค่ารวม 20,893,900.00 บาท โดยอ้างอิงจากราคาประเมินเฉลี่ย ซึ่งเท่ากับ 20,893,900.00 บาท บริษัทจะชำระราคาที่ดินเปล่าบริเวณโครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 8 และเฟส 9 เป็นเงินสดจำนวน 20,893,900.00 บาท

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้และเงื่อนไขการชำระเงิน

บริษัทจะชำระค่าตอบแทนการเข้าทำรายการด้วยเงินสด จำนวน 36,358,310.00 บาท จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

สำหรับการดำเนินการพัฒนาโครงการในอนาคต จะมีแหล่งเงินทุนหลักจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน ซึ่งโดยทั่วไป บริษัทจะได้รับวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ 85 โดยประมาณของมูลค่าเงินลงทุนของโครงการ ส่วนที่เหลือมาจากเงินทุนหมุนเวียนและกระแสเงินสดของกิจการ ซึ่งบริษัทคาดว่าจะเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการของบริษัทต่อไปในอนาคต

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

การซื้อหุ้นของสเตอร์ลิงและต้นสน และการซื้อที่ดินเปล่า ทำให้บริษัทได้มาซึ่งที่ดินซึ่งบริษัทมีแผนที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ ได้แก่ อาคารสำนักงานให้เช่าระยะยาว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย เป็นต้น ซึ่งจะนำมาซึ่งผลตอบแทนของโครงการที่อยู่ในระดับที่ดี อีกทั้งยังเป็นการเสริมสร้างภาพลักษณ์ และเพิ่มมูลค่าโครงการในปัจจุบันของบริษัท

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่ารายการการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของสเตอร์ลิง และ ต้นสน รวมถึงที่ดินเปล่า โครงการแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง เฟส 8 และเฟส 9 เป็นการเข้าทำรายการที่มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท ราคาซื้อขายสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมซึ่งไม่สูงไปกว่าราคาประเมินผู้ประเมินอิสระ หรือมูลค่าทางบัญชีภายหลังปรับปรุงด้วยราคาประเมินผู้ประเมินอิสระ ประกอบกับเมื่อพิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนของโครงการที่อยู่ในระดับที่ดี และสูงกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัท ดังนั้น จึงเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่เหมาะสมกับการลงทุนของบริษัท

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตาม 9.

-ไม่มี-

11. เงื่อนไขของการทำรายการ

การดำเนินการในรายการทั้งหมดดังกล่าวข้างต้น เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศได้มา/จำหน่ายไป และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งบริษัทต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2554 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2554 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการต่อไป