

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าผู้ถือหุ้นของ GLAND ควรลงมติไม่เห็นชอบการซื้อบริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด และซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท แอดไวเซอร์รี่ พลัส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) มีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (GLAND) ควรลงมติไม่เห็นชอบการซื้อหุ้นบริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (BBTVM) และที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ถึงแม้ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินรวมจำนวน 7 แปลงเนื้อที่รวม 2,345.50 ตารางวา ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการแกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัท แต่เนื่องจากการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีราคาไม่เหมาะสม และอาจทำให้บริษัทได้รับผลประโยชน์ลดลง ดังต่อไปนี้

1. การซื้อหุ้นสามัญเดิมของ BBTVM จำนวนไม่เกิน 50,000 หุ้น คิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน BBTVM จากกลุ่มผู้ถือหุ้นของ BBTVM ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในราคาซื้อหุ้นละ 775.84 บาท รวมทั้งสิ้นเป็นเงินไม่เกิน 38.79 ล้านบาท โดย BBTVM ถือครองที่ดินจำนวน 6 แปลง เนื้อที่รวม 2,170 ตารางวา มูลค่าตามบัญชี 1,143.35 ล้านบาท และ BBTVM มีภาระหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่ต้องจ่ายคืนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 1,120.13 ล้านบาท

2. การให้ BBTVM ในฐานะบริษัทย่อยเข้าซื้อและรับโอนที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่รวม 175.50 ตารางวา จากบริษัท ซี เค เอส โฮลดิ้ง จำกัด (CKS) ในราคาซื้อขายรวมไม่เกิน 183.28 ล้านบาท

โดย IFA เห็นว่า

1. การซื้อหุ้น BBTVM ที่ราคาหุ้นละ 775.84 บาท สูงกว่าเมื่อเทียบกับประมาณการมูลค่าตามบัญชี อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากผลตอบแทน IRR อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการลงทุน ราคาซื้อจึงเป็นราคาที่ยอมรับได้

2. ราคาซื้อที่ดินเปล่าจาก CKS มูลค่าไม่เกิน 183.28 ล้านบาท เท่ากับตารางวาละ 1,044,303 บาท เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากสูงกว่าราคาผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ค่อนข้างมากถึงร้อยละ 108.86 – 117.56

หากพิจารณาราคาซื้อที่ดินโดยรวม 7 แปลง ในราคารวม 1,336.81 ล้านบาท เฉลี่ยตารางวาละ 569,949 บาท ซึ่งสูงกว่าราคาเฉลี่ยจากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ที่มีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 484,645 บาท หรือสูงกว่าราคาเฉลี่ยร้อยละ 17.60 จึงเป็นราคาที่ไม่เหมาะสม

ตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นของ GLAND โปรดศึกษาข้อมูลอย่างรอบคอบและเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาตัดสินใจการลงมติในรายการดังกล่าวในวันที่ 25 เมษายน 2556 เวลา 14.00 น. ณ ห้องบอลรูม โรงแรมโซฟิเทล โซ แบงคอก เลขที่ 2 ถนนสาทรเหนือ เขตบางรัก กรุงเทพฯ

สรุปข้อมูลสำคัญ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (GLAND) เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2556 และวันที่ 20 มีนาคม 2556 ได้มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญเดิมของบริษัท บีบีทีวี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (BBTVM) จำนวนไม่เกิน 50,000 หุ้น คิดเป็นอัตราร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้น ทั้งหมดใน BBTVM จากกลุ่มผู้ถือหุ้นของ BBTVM (กลุ่มผู้ชาย¹) ในราคาซื้อขายหุ้นละ 775.84 บาท รวมทั้งสิ้นเป็นเงินไม่เกิน 38.79 ล้านบาท โดย BBTVM ถือครองที่ดินจำนวน 6 แปลง เนื้อที่รวม 2,170 ตารางวา มูลค่าตามบัญชี (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556) โดยประมาณรวม 1,143.35 ล้านบาท และมีภาระหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายกับบริษัท บีบีทีวี

แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด (BBTVAM) และบริษัท ทุนรุ่งเรือง จำกัด (TR) (เจ้าหนี้ของ BBTVM¹) รวมไม่เกิน 1,120.13 ล้านบาท และบริษัทจะดำเนินการให้ BBTVM ในฐานะบริษัทย่อย เข้าซื้อและรับโอนที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่รวม 175.50 ตารางวา จากบริษัท ซี เค เอส โฮลดิ้ง จำกัด (CKS¹) ในราคาซื้อขายรวมไม่เกิน 183.28 ล้านบาท

การซื้อหุ้น BBTVM และซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ โดยมีขนาดรายการ เท่ากับร้อยละ 305.40 ตามเกณฑ์กำไรสุทธิ และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยกลุ่มผู้ขายหุ้น และเจ้าหนี้ของ BBTVM ได้แก่ BBTVAM และ TR รวมถึง CKS ซึ่งเป็นผู้ขายที่ดิน เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เนื่องจากเป็นบริษัทในกลุ่มรัตนรักษ์และมีกรรมกร่วมกันกับบริษัทคือ นายเจริญ จิรวิศัลย์ โดยมีขนาดรายการ รวมเท่ากับร้อยละ 21.57 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท

สรุปความเห็นของ IFA

บริษัท แอตไวกเซอร์ พลัส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) มีความเห็นว่า

1) ราคาซื้อหุ้นสามัญเดิมของ BBTVM ที่ราคาหุ้นละ 775.84 บาท ซึ่งสูงกว่า เมื่อเทียบกับประมาณ การมูลค่าตามบัญชี (หลังปรับปรุง) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่าจะเข้าทำรายการ ทั้งนี้การ กำหนดราคาหุ้นที่อ้างอิงจากวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชีเป็นวิธีที่ได้สะท้อนถึงคามมีอยู่ของทรัพย์สินที่ ไกล่เคียงปัจจุบัน และมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินตามการประมาณการของ BBTVM แต่เมื่อพิจารณาราคา ยุติธรรมของที่ดิน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ BBTVM จำนวน 6 โฉนด เนื้อที่รวม 2,170 ตารางวา ซึ่งเป็นสินทรัพย์ หลักที่บริษัทจะได้มาจากการซื้อหุ้น BBTVM ในครั้งนี้ แม้ว่าราคาซื้อที่ดินที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากมูลค่าตามบัญชี ของที่ดิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 จะสูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระก็ตาม แต่เมื่อเทียบกับ ผลประโยชน์โดยรวมที่บริษัทจะได้รับ บนพื้นฐานของศักยภาพ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในธุรกิจของ บริษัท ที่สามารถพัฒนาโครงการให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทได้ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทน (IRR) ของโครงการ ซึ่งอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการลงทุน ดังนั้น ราคาซื้อหุ้น BBTVM จึงเป็นราคาที่ยอมรับได้

2) ราคาซื้อที่ดินเปล่า 1 แปลง จาก CKS มูลค่าไม่เกิน 183.28 ล้านบาท หรือเท่ากับตารางวาละ 1,044,303 บาท ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าไม่เหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ค่อนข้างมากถึงร้อยละ 108.86 - 117.56 และอาจทำให้บริษัทมีต้นทุนในการ พัฒนาโครงการที่สูงเกินไป

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาราคาซื้อที่ดินโดยรวม (7 แปลง) ในราคารวม 1,336.81 ล้านบาท หรือมี ราคาเฉลี่ยเท่ากับตารางวาละ 569,949 บาท ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ที่เท่ากับ 1,100.72 - 1,172.75 ล้านบาท หรือมีราคาเฉลี่ยตารางวาละ 469,290 บาท และ 500,000 บาท ตามลำดับ หรือมีราคาเฉลี่ยจากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เท่ากับตารางวาละ 484,645 บาท หรือสูงกว่าราคาเฉลี่ยดังกล่าวร้อยละ 17.60 เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม แต่หากพิจารณาถึงความเหมาะสม และประโยชน์สูงสุดที่บริษัทจะได้รับจากการพัฒนาโครงการโดยรวมอย่างต่อเนื่องในอนาคต บนที่ดินที่เป็น ยุทธศาสตร์หลักและมีความสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทในอนาคต การซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าราคา ประเมินดังกล่าว ยังให้ผลตอบแทนการลงทุนในระดับที่น่าพอใจ อีกทั้งยังช่วยลดความเสี่ยงของการเพิ่มขึ้น ของราคาที่ดินในอนาคต และยังทำให้บริษัทสามารถรวบรวมที่ดินทั้งหมดมาเป็นผืนเดียวที่มีขนาดใหญ่อยู่ใน บริเวณเดียวกันทั้งหมด สามารถจะพัฒนาและใช้พื้นที่ให้มีประโยชน์สูงสุดกับที่ดินผืนอื่นๆในบริเวณโครงการใน ปัจจุบันของบริษัทด้วย ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า ถึงแม้ผู้ถือหุ้นจะได้รับประโยชน์จากการเข้า ทำรายการ ในครั้งนี้ แต่เนื่องจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีราคาไม่เหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้น ควรลงมติไม่เห็นชอบต่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท หากบริษัทไม่ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว ก็จะทำให้ไม่ได้รับประโยชน์สูงสุดจากการพัฒนาโครงการโดยรวมสำหรับราคาในการเข้าทำรายการเป็นราคาที่เหมาะสม แม้ว่าราคาซื้อที่ดินจะสูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแต่ก็เพียงเล็กน้อย เป็นที่ยอมรับได้เมื่อเทียบกับผลประโยชน์โดยรวมที่บริษัทจะได้รับ ดังนั้นจึงเห็นว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมกับการลงทุนของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ พิจารณาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้แก่ บริษัท แอดไวเซอร์รีพัลส์ จำกัด ในประเด็นความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า การทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท เนื่องจากบริษัทจะได้มาซึ่งที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณโครงการแกรนด์ พระราม 9 ที่เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ของบริษัทในปัจจุบัน ถือเป็น landmark ของบริษัท ทำให้บริษัทได้รับประโยชน์เชิงกลยุทธ์จากการพัฒนาที่ดินแปลงใหญ่ที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน และสามารถนำที่ดินที่ได้มาไปพัฒนาโครงการให้ได้ผลตอบแทนในอัตราที่ดี มีโอกาสเพิ่มรายได้และผลตอบแทนที่ต่อเนื่องในระยะยาว ดังนั้น ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และอัตราผลตอบแทนของโครงการที่บริษัทมีแผนจะพัฒนาอยู่ในระดับที่น่าพอใจ อย่างไรก็ตาม สำหรับความสมเหตุสมผลด้านราคา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินเปล่าจากบริษัท ซีเคเอสโฮลดิ้ง จำกัด สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระค่อนข้างมาก อีกทั้งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องราคาในการเข้าทำรายการจึงไม่เหมาะสม ดังนั้น เมื่อพิจารณาถึงประโยชน์และข้อดีของการเข้าทำรายการแล้ว คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นในอนาคต การเข้าทำรายการจึงมีความสมเหตุสมผล แต่ราคาในการเข้าทำรายการไม่เหมาะสมตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็น

ตลาดหลักทรัพย์ฯจึงขอให้ผู้ถือหุ้นของ GLAND โปรดศึกษาข้อมูลในรายงานความเห็นของ IFA ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับรายการดังกล่าวอย่างรอบคอบ และขอเชิญผู้ถือหุ้น GLAND เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นโดยพร้อมเพียงกันในวันที่ 25 เมษายน 2556 เวลา 14.00 น. ณ ห้องบอลรูม โรงแรมโซฟิเทล โซ แบงคอก เลขที่ 2 ถนนสาทรเหนือ เขตบางรัก กรุงเทพฯ

สำหรับรายละเอียดของการเข้าทำรายการ รายงานความเห็น IFA และความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ ปรากฏตามข่าวของ GLAND ในวันที่ 12, 13, 20, 21 มีนาคม 2556 และ 10 เมษายน 2556 ตามลำดับ

¹ - กลุ่มผู้ขาย ประกอบด้วย บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด (BBTV) จำนวน 15,000 หุ้น บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด (BBTVAM) จำนวน 12,500 หุ้น บริษัท บีบีทีวี แซทเทลวิชั่น จำกัด (BBTVSV) จำนวน 12,500 หุ้น และ บริษัท สตรองโฮลด์ แอสเซ็ทส์ จำกัด (SA) จำนวน 9,993 หุ้น

- กลุ่มผู้ขาย เจ้าหนี้ของ BBTVM และ CKS มีครอบครัวรณรงค์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยกลุ่มรณรงค์ถือหุ้นบริษัทร้อยละ 36.93