rasa
property

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์
และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

สารสนเทศของ บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
เรื่องการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรม
การรับโอนกิจการทั้งหมดและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน การเข้าทำธุรกรรมการขายที่ดิน
และการเข้าทำธุรกรรมการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 3/2557 เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2557 เวลา 14.00 น. ได้มีมติอนุมัติให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติแผนการรวมธุรกิจของบริษัทฯ กับ บริษัท เอส ไบร์ทฟิวเจอร์ จำกัด (“เอส ไบร์ทฟิวเจอร์”) จากบริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด ("สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้") และกับบริษัท สันติบุรี จำกัด (“สันติบุรี”) จากคุณสันติ ภิรมย์ภักดี ("คุณสันติฯ") โดยการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer ("EBT")) และได้มีมติอนุมัติให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายที่ดินบางแปลงของบริษัทฯ ให้แก่ คุณรพิ พินิจชอบซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่คุณรพิ พินิจชอบจะได้กำหนด รวมทั้งได้มีมติอนุมัติให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุนโดยการเข้าทำรายการมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

1. **วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

1.1 **ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

บริษัทฯ และผู้ขายได้เข้าลงนามในสัญญาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อน เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2557 โดยธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะเกิดขึ้นในวันที่เงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาดังกล่าว สำเร็จครบถ้วน

1.2 **ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน**

บริษัทฯ และผู้ซื้อได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดินแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อน เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2557 โดยธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินจะเกิดขึ้นในวันที่เงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาดังกล่าว สำเร็จครบถ้วน

1.3 **ธุรกรรมการให้ได้มาซึ่งสิทธิในพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรม ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของโครงการ The Light House โดยการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน**

บริษัทฯ และบริษัท สยามไพร์มเอสเตท จำกัด ("สยามไพร์ม") ได้เข้าลงนามในสัญญายกเลิกสัญญาจัดการลงทุน เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2557

2. **คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง**

2.1 **ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

สำหรับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด

ผู้ซื้อ : บริษัทฯ

ผู้ขาย : (ก) คุณสันติฯ และ (ข) สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้

สำหรับธุรกรรมจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ผู้ได้รับการจัดสรร : (ก) คุณสันติฯ และ (ข) สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้

ผู้ขาย : บริษัทฯ

2.2 **ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน**

ผู้ซื้อ : คุณรพิ พินิจชอบ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่คุณรพิ พินิจชอบจะได้กำหนด

ผู้ขาย : บริษัทฯ

2.3 **ธุรกรรมการให้ได้มาซึ่งสิทธิในพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรม ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของโครงการ The Light House โดยการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน**

บริษัทฯ และ สยามไพร์ม

3. **ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ**

3.1 **ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

บริษัทฯ เข้ารับโอนกิจการทั้งหมดของ (ก) สันติบุรี และ (ข) เอส ไบร์ทฟิวเจอร์ อันประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สินทั้งปวง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิทธิ หน้าที่ ภาระ ข้อผูกผันต่างๆ และความรับผิดใดๆ ที่ สันติบุรี และ/หรือ เอส ไบร์ทฟิวเจอร์ พึงมี ณ วันโอนกิจการ รวมถึงหุ้นทั้งหมดที่ เอส ไบร์ทฟิวเจอร์ ถืออยู่ใน (ก) บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 (ข) บริษัท ภิรมย์พัฒน์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และ (ค) บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดยบริษัทฯ จะออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวน 4,162,352,331 หุ้น มีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1บาท ให้แก่ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยจัดสรรให้แก่ (ก) คุณสันติฯ ในราคาหุ้นละ 1.87 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,300,000,000 บาท เพื่อใช้ชำระเป็นค่าตอบแทนการโอนกิจการทั้งหมดของสันติบุรีให้แก่บริษัทฯ และ (ข) สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ในราคาหุ้นละ 1.87 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 5,483,598,859 บาท เพื่อใช้ชำระเป็นค่าตอบแทนการโอนกิจการทั้งหมดของเอส ไบร์ทฟิวเจอร์ให้แก่บริษัทฯ

โดยเมื่อคำนวณขนาดของรายการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทฯ สันติบุรี และเอส ไบร์ทฟิวเจอร์ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 รายละเอียดการคำนวณเป็นดังต่อไปนี้

1. **เปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ** (Net Tangible Assets)

ขนาดของรายการ =

$$\frac{\text{ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ(ก) สันติบุรี และ (ข) เอส ไบร์ทฟิวเจอร์ตามสัดส่วนที่จะได้มา}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ}}$$

2. **เปรียบเทียบกำไรสุทธิ**

ขนาดของรายการ =

$$\frac{\text{ร้อยละของกำไรสุทธิของ(ก) สันติบุรี และ (ข) เอส ไบร์ทฟิวเจอร์ตามสัดส่วนที่จะได้มา}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ}}$$

3. **เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

ขนาดของรายการ = $\frac{\text{จำนวนเงินที่จ่าย}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$

4. **เปรียบเทียบมูลค่าหุ้นทุน**

ขนาดของรายการ = $\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์}}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ}}$

	เปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	**เปรียบเทียบกำไรสุทธิ**	**เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**	**เปรียบเทียบมูลค่าหุ้นทุน**
สันติบุรี	100% x 676,543,696 / 721,325,729	100% x 36,054,503 / 23,127,782	2,300,000,000 / 1,227,013,131	1,229,946,524 / 549,998,401
	= 93.79%	= 155.89%	= 187.45%	= 223.63%
เอส ไบร์ทฟิวเจอร์	100%x 4,134,563,195 / 721,325,729	N/A[1]	5,483,598,859 / 1,227,013,131	2,932,405,807 / 549,998,401
	= 573.19%	N/A[1]	= 446.91%	= 533.17%
รวม	**666.98%**	**155.89%**	**634.35%**	**756.79%**

หมายเหตุ : 1. บริษัทเอสไบร์ทฟิวเจอร์จำกัดมีขาดทุนสุทธิในงวดการดำเนินงานปี 2556 จึงไม่สามารถคำนวณเกณฑ์กำไรสุทธิได้

เนื่องจาก ขนาดธุรกรรมที่คำนวณตามหลักเกณฑ์ ข้อ 4 ซึ่งเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นทุนได้ผลลัพธ์เป็นมูลค่าสูงสุด บริษัทฯ จะใช้ผลการคำนวณขนาดของรายการตามเกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนดังกล่าว เป็นเกณฑ์ในการวัดขนาดของรายการ

ดังนั้น ธุรกรรมจึงจัดอยู่ในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 4 หรือการเข้าจดทะเบียนหลักทรัพย์โดยอ้อม (Backdoor Listing) ซึ่งตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปกำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่กับตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยการรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน รวมถึงจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติการทำรายการดังกล่าว โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ เมื่อคำนวณขนาดของรายการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน”) โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทฯ สันติบุรี และเอส ไบร์ทฟิวเจอร์ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 รายละเอียดการคำนวณเป็นดังต่อไปนี้

	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (บาท)	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	มูลค่ารายการ (ค่าสูงสุด) (บาท)	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (บาท)	ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ
สันติบุรี	2,300,000,000	677,767,742	N/A	2,300,000,000	721,325,729	318.86%
เอส ไบร์ทฟิวเจอร์	5,483,598,859	4,134,563,195	N/A	5,483,598,859	721,325,729	760.21%
รวม						1,079.07%

เนื่องจาก ขนาดของธุรกรรมที่คำนวณได้มีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 1,079.07 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้อง เปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่อนุมัติการเข้าทำรายการตามแผนการรวมธุรกิจจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.2 ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน

เมื่อคำนวณขนาดของรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 รายละเอียดการคำนวณเป็นดังต่อไปนี้

1. **เปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ** (Net Tangible Assets)

   ขนาดของรายการ = $\frac{\text{ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิตามสัดส่วนที่จะจำหน่ายไป}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ}}$

2. **เปรียบเทียบกำไรสุทธิ**

   ขนาดของรายการ = $\frac{\text{ร้อยละของกำไรสุทธิที่เกิดจากสินทรัพย์ตามสัดส่วนที่จะจำหน่ายไป}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ}}$

3. **เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

   ขนาดของรายการ = $\frac{\text{จำนวนเงินที่จะได้รับ}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$

	เปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	เปรียบเทียบกำไรสุทธิ	เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน
ที่ดินเปล่าย่านดอนเมือง	N/A[1]	N/A[2]	203,547,066 / 1,227,013,131
	N/A[1]	N/A[2]	= 16.59%
ที่ดินเปล่าย่านลำลูกกา	N/A[1]	N/A[2]	175,000,000 / 1,227,013,131
	N/A[1]	N/A[2]	= 14.26%
รวม	**N/A[1]**	**N/A[2]**	**30.58%**

หมายเหตุ : 1. เนื่องจากสินทรัพย์เป็นที่ดินว่างเปล่า จึงไม่มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

2. เนื่องจากสินทรัพย์เป็นที่ดินว่างเปล่า และไม่มีรายได้จึงไม่สามารถคำนวณเกณฑ์กำไรสุทธิได้

เนื่องจาก ขนาดธุรกรรมที่คำนวณตามหลักเกณฑ์ ข้อ 3 ซึ่งเปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนได้ผลลัพธ์เป็นมูลค่าสูงสุด บริษัทฯ จะใช้ผลการคำนวณขนาดของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนดังกล่าวเป็นเกณฑ์ในการวัดขนาดของรายการ

ดังนั้น ธุรกรรมจึงจัดอยู่ในรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ซึ่งตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปกำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งสารสนเทศการทำรายการให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯภายใน 21 วัน นับจากวันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ เมื่อคำนวณขนาดของรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 รายละเอียดการคำนวณเป็นดังต่อไปนี้

	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (บาท)	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	มูลค่ารายการ (ค่าสูงสุด) (บาท)	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (บาท)	ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ
ที่ดินเปล่าย่านดอนเมือง	198,000,000	203,547,066[1]	189,000,000	203,547,066	721,325,729	**28.22%**
ที่ดินเปล่าย่านลำลูกกา	175,000,000	173,850,000	169,000,000	175,000,000	721,325,729	**24.26%**
รวม						52.48%

หมายเหตุ : 1. มูลค่าตามบัญชีมีมูลค่ามากกว่ามูลค่าตลาด เนื่องจากบริษัทฯ ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินในมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน

เนื่องจาก ขนาดของธุรกรรมที่คำนวณได้มีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 52.48 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่อนุมัติการเข้าทำรายการตามแผนการรวมธุรกิจจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

3.3 ธุรกรรมการให้ได้มาซึ่งสิทธิในพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรม ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของโครงการ The Light House โดยการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจัดการลงทุนระหว่างบริษัทฯกับสยามไพรม์เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2550 ทำให้มีผลผูกพันสำหรับในส่วนของพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรมของโครงการ The Light House โดยเป็นส่วนของบริษัทฯ ร้อยละ 70 และส่วนของสยามไพรม์ ร้อยละ 30 โดยพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรมของโครงการ The Light House จำนวน 5,861.45 ตร.ม. ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ห้องชุด 4,431.98 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถ 1,284.00 ตารางเมตร และพื้นที่วางแอร์ 145.47 ตารางเมตร มีมูลค่าทางบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 134.77 ล้านบาท (100% ของพื้นที่) และมีราคาประเมินจาก บริษัท อเมริกันแอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2557 เท่ากับ 181 ล้านบาท (100% ของพื้นที่)

เมื่อบริษัทฯ ยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน จะทำให้บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ดังกล่าว 100% ทำให้มีความคล่องตัวในการบริหารจัดการพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม

เนื่องจากสยามไพร์มเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการ (คุณกนกรส พงศทัต และ คุณธนพัฒน์ สุวรรณสรางค์ (ถือหุ้นรวมกัน 44%)) เป็นญาติสนิท (ลูกสาว และคู่สมรสของลูกสาว) ของกรรมการของบริษัทฯ (รศ.มานพ พงศทัต) อันมีผลให้สยามไพรม์ถือเป็นบุคคลที่มีเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

เมื่อคำนวณขนาดของรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 รายละเอียดการคำนวณเป็นดังต่อไปนี้

1. **เปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ** (Net Tangible Assets)

   ขนาดของรายการ = $\frac{\text{ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิตามสัดส่วนที่จะได้มา}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ}}$

2. **เปรียบเทียบกำไรสุทธิ**

   ขนาดของรายการ = $\frac{\text{ร้อยละของกำไรสุทธิที่เกิดจากสินทรัพย์ตามสัดส่วนที่จะได้มา}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทฯ}}$

3. **เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

   ขนาดของรายการ = $\frac{\text{จำนวนเงินที่จะจ่ายไป}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$

	เปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	เปรียบเทียบกำไรสุทธิ	เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน
โครงการ The Light House	N/A[1]	N/A[1]	$\frac{51,000,000^{2}}{1,227,013,131}$
	N/A[1]	N/A[1]	= 4.16%

หมายเหตุ : 1. ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

2. มูลค่า 51 ล้านบาท มาจากมูลค่าพื้นเช่าเพื่อพาณิชยกรรมของโครงการ The Light House ในสัดส่วนร้อยละ 30 ที่จะได้มาจากการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

เนื่องจาก ขนาดธุรกรรมที่คำนวณตามหลักเกณฑ์ ข้อ 3 ซึ่งเปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนได้ผลลัพธ์เป็นมูลค่าสูงสุด บริษัทฯ จะใช้ผลการคำนวณขนาดของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนดังกล่าวเป็นเกณฑ์ในการวัดขนาดของรายการ

ดังนั้น ธุรกรรมจึงจัดอยู่ในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 3 ซึ่งตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปกำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ เมื่อคำนวณขนาดของรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 รายละเอียดการคำนวณเป็นดังต่อไปนี้

	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (บาท)	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	มูลค่ารายการ (ค่าสูงสุด) (บาท)	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (บาท)	ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ
โครงการ The Light House	51,000,000[1]	N/A[1]	N/A[2]	51,000,000	721,325,729	**7.07%**

หมายเหตุ : 1. มูลค่า 51 ล้านบาท มาจากมูลค่าพื้นเช่าเพื่อพาณิชยกรรมของโครงการ The Light House ในสัดส่วนร้อยละ 30 ที่จะได้มาจากการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

2. ไม่สามารถระบุได้เนื่องจากไม่มีงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

เนื่องจาก ขนาดของธุรกรรมที่คำนวณได้มีขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 7.07% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่อนุมัติการเข้าทำรายการตามแผนการรวมธุรกิจจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

อย่างไรก็ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ข้อ 21 ซึ่งระบุว่า “ตลาดหลักทรัพย์อาจพิจารณานับรวมรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 12 เดือน ก่อนวันที่บริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยได้มาซึ่งสินทรัพย์เป็นรายการเดียวกันเพื่อเปรียบเทียบมูลค่าของรายการได้” เพราะฉะนั้นหากนับรวมขนาดรายการของธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยะ 756.79 และธุรกรรมการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 4.16 จะมีขนาดรายการรวมทั้งสิ้นร้อยละ 760.95 ดังนั้นธุรกรรมดังกล่าวจึงจัดอยู่ในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 4 หรือการเข้าจดทะเบียนหลักทรัพย์โดยอ้อม (Backdoor Listing) ซึ่งตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่กับตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยการรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน รวมถึงจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติการทำรายการดังกล่าว โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มาหรือจำหน่ายไป

4.1 ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ในวันรับโอนกิจการ บริษัทฯ จะรับโอนกิจการทั้งหมดของ (ก) สันติบุรี และ (ข) เอส ไบร์ทฟิวเจอร์ อันประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สินทั้งปวง อันมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

4.1.1 สันติบุรี

ในวันรับโอนกิจการ บริษัทฯ จะรับโอนกิจการทั้งหมดของสันติบุรีอันประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สินทั้งปวงของสันติบุรีอันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- **รายการสินทรัพย์**
  1. โรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท กอล์ฟ แอนด์ สปา
  2. เงินให้กู้ยืมแก่ บริษัท สันติบุรี สมุยคันทรี คลับ จำกัด
  3. ทรัพย์สินใดๆ ของสันติบุรีที่มี ณ วันรับโอนกิจการ
- **รายการหนี้สิน**

  หนี้สินใดๆ ของสันติบุรีที่มี ณ วันรับโอนกิจการ

โดยข้อมูลเกี่ยวกับสันติบุรี มีรายละเอียดดังนี้

(1) **ข้อมูลทั่วไปของบริษัท**

ชื่อบริษัท	บริษัท สันติบุรี จำกัด
ประเภทธุรกิจ	โรงแรม ที่พัก และบริการขายอาหาร
ที่ตั้งบริษัท	245/7 ซอยสุขุมวิท 31 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	0105532122759
วันจดทะเบียนบริษัท	20 ธันวาคม 2532
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000,000 บาท

(2) **รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 เมษายน 2556**

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	นายสันติ ภิรมย์ภักดี	999,990	99.99
2.	นาย ทะแกล้ว กนิษฐานนท์	2	0.01
3.	นาย ปิติ ภิรมย์ภักดี	2	0.01
4.	นาย รังสฤษดิ์ ลักษิตานนท์	2	0.01
5.	นาย วรุตม์ ยันตะศรี	2	0.01
6.	นาย สรพงค์ ลิ้มสุวรรณ	2	0.01
รวม		**1,000,000**	**100.00**

(3) **รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557**

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1.	นาย สันติ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
2.	นาย สุพจน์ ชลาดล	กรรมการ
3.	นาย สรพงค์ ลิ้มสุวรรณ	กรรมการ
4.	นาย รังสฤษดิ์ ลักษิตานนท์	กรรมการ

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
5.	นาย ภูริต ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
6.	นาย ปิติ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ

(4) **ข้อมูลสินทรัพย์**

สันติบุรี ประกอบกิจการโรงแรม ที่พัก และบริการขายอาหาร ชื่อ "โรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท กอล์ฟ แอนด์ สปา" เริ่มประกอบกิจการเมื่อปี 2533ตั้งอยู่ที่เลขที่ 12/12 หมู่ 1 ถนนสายรอบเกาะ ตำบลแม่น้ำ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ราคาประเมิน 2,608,000,000 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยบริษัทอเมริกันแอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด โดยสินทรัพย์ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 56 ไร่ 3 งาน 93.7 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 71 ห้อง แบ่งเป็น อาคาร 2 หลัง มีห้องพักจำนวน 12 ห้อง และมีห้องพักแบบ วิลล่า 59 ห้อง รวม ทั้งสิ้น 71 ห้อง ซึ่งแบ่งประเภทของห้องพัก ตามรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	อัตราค่าเข้าพัก (บาท/คืน)	จำนวนห้อง	พื้นที่ตร.ม. ต่อห้อง
Duplex Suite (1 Bedroom)	9,250 - 13,060	8	53
Duplex Suite (2 Bedroom)	18,750 - 24,880	4	91
River Villa	10,330 - 17,200	15	60
Orchid Garden Villa	13,270 - 18,140	7	60
Dalha Villa	13,880 - 18,880	7	60
Garden Villa with Plunge Pool	14,960 - 19,980	12	105
Beachfront Villa	20,000 - 24,880	8	60
Beachfront Villa with Plunge Pool	24,380 - 28,880	4	116
Pool Villa	23,130 - 28,130	4	95
Presidential Retreat	56,250 - 61,250	2	146
รวม		**71**	**846**

โดยในช่วงระหว่างปี 2554 -2556 โรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท กอล์ฟ แอนด์ สปา มีอัตราการเข้าพักในช่วงเวลาดังกล่าวดังนี้

	2554	2555	2556
อัตราการเข้าพัก	72.8%	82.1%	79.1%

ปัจจุบัน สันติบุรี มีโครงการขยายจำนวนห้องพักของโรงแรมจากเดิม 71 ห้อง เป็น 102 ห้อง และปรับปรุงห้องพักเดิมบางส่วน โดยคาดว่าการขยายห้องพัก และการปรับปรุงห้องพักเดิม จะเสร็จสิ้นภายในสิ้นปี 2557

(5) **ข้อมูลทางการเงิน**

หน่วย : บาท	ตรวจสอบ		
	31 ธันวาคม 2554[1]	31 ธันวาคม 2555[1]	31 ธันวาคม 2556[2]
งบดุล			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน	32,846,270	53,559,633	132,449,102[3]
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	780,041,332	790,859,320	683,063,478
รวมสินทรัพย์	**812,887,601**	**844,418,953**	**815,512,580**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน	57,682,961	51,911,601	69,277,396
หนี้สินไม่หมุนเวียน	54,661,154	37,237,849	65,622,872[4]
รวมหนี้สิน	**112,344,115**	**89,149,449**	**134,900,268**
ส่วนของผู้ถือหุ้น	700,543,487	755,269,504	680,612,312
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**812,887,601**	**844,418,953**	**815,512,580**
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	**279,810,766**	**301,467,738**	**273,105,883**
รายได้จากการขายและให้บริการ	237,092,181	274,583,028	260,755,515
รายได้อื่น	42,718,585	26,884,710	12,350,368
ต้นทุนขาย	(105,128,657)	(95,578,576)	(96,361,236)
กำไรขั้นต้น	**131,963,525**	**179,004,452**	**164,394,279**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(136,622,841)	(134,890,911)	(131,116,317)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(44,421,472)	(45,631,241)	(46,480,444)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(92,201,369)	(89,259,670)	(84,635,873)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษี	**38,059,268**	**70,998,250**	**45,628,330**
กำไรสุทธิ	**29,894,597**	**54,726,017**	**36,031,923**

หมายเหตุ : 1. ข้อมูลทางการเงินของบริษัท สันติบุรี จำกัด แสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2555 และงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และได้รับการตรวจสอบโดยนายสราวุธ เจษฎาคำ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5348

2. ข้อมูลทางการเงินของบริษัท สันติบุรี จำกัด แสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และได้รับการตรวจสอบโดยนางสาวอมรรัตน์ เพิ่มพูนวัฒนาสุข ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4599

3 สินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น เกิดจากการจัดรายการบัญชีใหม่ของรายการดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีมูลค่า 91.02 ล้านบาท จากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน

4 หนี้สินไม่หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นเกิดจาก การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 57.67 ล้านบาท เพื่อซ่อมแซมโรงแรม

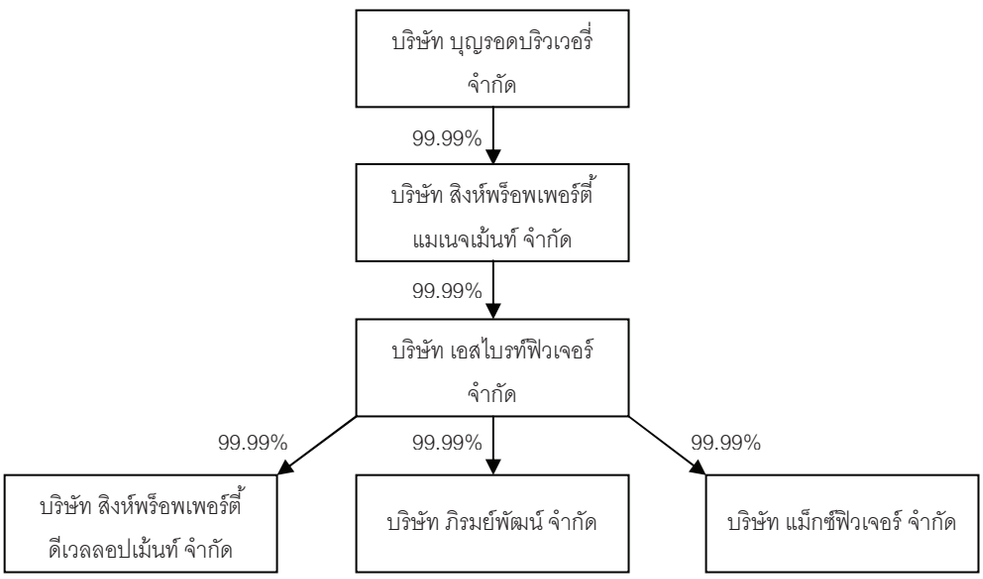
4.1.2 เอส ไบร์ทฟิวเจอร์

ในวันรับโอนกิจการ บริษัทฯ จะรับโอนกิจการทั้งหมดของเอส ไบรท์ฟิวเจอร์ อันประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สินทั้งปวงของเอส ไบรท์ฟิวเจอร์ อันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- **รายการสินทรัพย์**

สินทรัพย์	จำนวนหุ้น	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
บริษัท สิงห์พร็อพเพอร์ตี้ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด	25,619,992	100	99.99
บริษัท ภิรมย์พัฒน์ จำกัด	72,993	1,000	99.99
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	14,999,997	100	99.99

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เอส ไบร์ทฟิวเจอร์ จำกัด บริษัทย่อยและบุคคลที่เกี่ยวข้อง



หมายเหตุ : คุณสันติฯ เป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นจำนวน 12.27% ของบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด สิงห์พร็อพเพอร์ตี้ มีบริษัทย่อยเพียงบริษัทเดียว คือ เอสไบรท์ฟิวเจอร์

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด ณ วันที่ 28 มีนาคม 2556

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	นายปิยะ ภิรมย์ภักดี	13.15
2.	นายวาปี ภิรมย์ภักดี	12.70
3.	นายสันติ ภิรมย์ภักดี	12.27
4.	นายวุฒา ภิรมย์ภักดี	12.07
5.	นายจำนงค์ ภิรมย์ภักดี	9.37

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
6.	นายจุตินันท์ ภิรมย์ภักดี	4.62
7.	นางสาวจีรานุช ภิรมย์ภักดี	4.17
8.	นางสาวจุไรรัตน์ ภิรมย์ภักดี	4.17
9.	ท่านผู้หญิงเหมือนจิต ภิรมย์ภักดี	2.13
10.	นายโรจน์ฤทธิ เทพาคำ	1.25
11.	นายชญานิน เทพาคำ	1.25
12.	อื่นๆ (105 ราย)	22.85
รวม		100.00

รายชื่อคณะกรรมการของบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด ณ วันที่ 20 มีนาคม 2557

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1.	นายจำนงค์ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
2.	นายปิยะ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
3.	นายวุฒา ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
4.	นายสันติ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
5.	นายวาปี ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
6.	นายจุตินันท์ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
7.	นายโรจน์ฤทธิ เทพาคำ	กรรมการ
8.	นายพลิศร์ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
9.	นายภูริต ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
10.	นายปีติ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ

รายชื่อผู้ถือหุ้นของสิงห์ พร็อพเพอร์ตี้แมเนจเม้นท์ ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2556

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด	99.99
2.	นายสันติ ภิรมย์ภักดี	0.01
3.	นายจุตินันท์ ภิรมย์ภักดี	0.01
4.	นายชญานิน เทพาคำ	0.01
รวม		100.00

รายชื่อคณะกรรมการของสิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1.	นาย สันติ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
2.	นายจุตินันท์ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
3.	นายชญานิน เทพาคำ	กรรมการ

- **รายการหนี้สิน**

  หนี้สินใดๆของเอสไบรท์ฟิวเจอร์ที่มี ณ วันรับโอนกิจการ

โดยข้อมูลเกี่ยวกับเอสไบรท์ฟิวเจอร์มีรายละเอียดดังนี้

(1) **ข้อมูลทั่วไปของบริษัท**

ชื่อบริษัท	บริษัท เอส ไบรท์ฟิวเจอร์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	1. ประกอบกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท 2. เข้าเป็นหุ้นส่วน เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจำกัด และบริษัทมหาชน
ที่ตั้งบริษัท	999 ถนนสามเสน แขวงถนนนครไชยศรี เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร 10300
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	0105556193940
วันจดทะเบียนบริษัท	12 ธันวาคม 2556
ทุนจดทะเบียน	4,135,000,000 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	4,135,000,000 บาท

(2) **รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2556**

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	41,349,997	99.99
2.	นาย สันติ ภิรมย์ภักดี	1	0.01
3.	นาย จุตินันท์ ภิรมย์ภักดี	1	0.01
4.	นาย ชญานิน เทพาคำ	1	0.01
รวม		**41,350,000**	**100.00**

(3) **รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 14 มกราคม 2557**

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1.	นาย สันติ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
2.	นาย จุตินันท์ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
3.	นาย ชญานิน เทพาคำ	กรรมการ

(4) **ข้อมูลสินทรัพย์**

เอส ไบรท์ฟิวเจอร์ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 3 บริษัท ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อบริษัท	จำนวนหุ้นที่ถือครอง	จำนวนหุ้นทั้งหมด	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	25,619,992	25,620,000	99.99
2.	บริษัท ภิรมย์พัฒน์ จำกัด	72,993	73,000	99.99
3.	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	14,999,997	15,000,000	99.99

(5) **ข้อมูลทางการเงิน**

หน่วย : บาท	ตรวจสอบ		
	31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556[1,2]
งบดุล			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	-	97,505
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	-	4,134,991,900
รวมสินทรัพย์	-	-	4,135,089,405
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน	-	-	526,210
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-	-
รวมหนี้สิน	-	-	526,210
ส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	4,134,563,195
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	4,135,089,405
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	-	-	5
รายได้จากการให้เช่า	-	-	-
รายได้อื่น	-	-	5[3]
ต้นทุนขาย	-	-	-
กำไรขั้นต้น	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	(436,810)
กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษี	-	-	(436,805)
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	-	-	(436,805)

หมายเหตุ : 1. ข้อมูลทางการเงินของเอส ไบรท์ฟิวเจอร์ แสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และได้รับการตรวจสอบโดยนางสาวอมรรัตน์ เพิ่มพูนวัฒนาสุข ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4599

2. เอส ไบรท์ฟิวเจอร์ จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทขึ้นเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2556

3. รายได้จากดอกเบี้ยรับ

(6) ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อยของเอส ไบร์ทฟิวเจอร์

(6.1) บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

(6.1.1) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ขายบ้าน และคอนโด พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท
ที่ตั้งบริษัท	999 ถนนสามเสน แขวงถนนนครไชยศรี เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร 10300
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	0105555084454
วันจดทะเบียนบริษัท	12 มิถุนายน 2555
ทุนจดทะเบียน	2,562,000,000 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,562,000,000 บาท

(6.1.2) รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 มกราคม 2557

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท เอส ไบรท์ฟิวเจอร์ จำกัด	25,619,992	99.99
2.	นาย สันติ ภิรมย์ภักดี	2	0.01
3.	นาย ภูริต ภิรมย์ภักดี	2	0.01
4.	นาย ชญานิน เทพาคำ	2	0.01
5.	นาย เชาวลิต ละอองขวัญ	2	0.01
รวม		**25,620,000**	**100.00**

(6.1.3) รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 14 มกราคม 2557

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1.	นาย สันติ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
2.	นาย ภูริต ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
3.	นาย ชญานิน เทพาคำ	กรรมการ

(6.1.4) ข้อมูลสินทรัพย์

ปัจจุบันบริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดมีที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ 11 ไร่ 1 งาน 24 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนอโศกมนตรี แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ราคาประเมิน 3,257,000,000 บาท ซึ่งประเมินโดยบริษัท อเมริกันแอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัทฯ มีแนวคิดที่จะพัฒนาโครงการมูลค่า 6,000 ล้านบาท (ไม่รวมที่ดิน) โดยจะสร้างอาคารสำนักงานพร้อมพื้นที่พาณิชยกรรมรวม 144,250 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วยตึกอาคารสำนักงานจำนวน 2 ตึก ห้องประชุมซึ่งจะใช้จัดการแสดงคอนเสิร์ตโรงแรมขนาดเล็กซึ่งจะมีห้องพักประมาณ 21 ห้องและพื้นที่พาณิชยกรรมสำหรับขายสินค้าให้แก่พนักงานในอาคารสำนักงานและบุคคลทั่วไปเริ่มก่อสร้างไตรมาส 3 ปี 2558 คาดว่าจะแล้วเสร็จไตรมาส 2 ปี 2561 อย่างไรก็ตาม โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ทางธุรกิจ และบริษัทฯ ไม่อาจรับประกันได้ว่าจะมีการพัฒนาโครงการดังกล่าวในอนาคต

(6.1.5) ข้อมูลทางการเงิน

หน่วย : บาท	ตรวจสอบ		
	31 ธันวาคม 2554[1]	31 ธันวาคม 2555[2]	31 ธันวาคม 2556[3]
งบดุล			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน	6,819,387	5,482,438	4,873,751
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,438,992,715	2,453,988,353	2,547,394,187
รวมสินทรัพย์	**1,445,812,102**	**2,459,470,791**	**2,552,267,938**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน	1,474,728,541[4]	2,460,019,798[4]	4,678,743
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-	-
รวมหนี้สิน	**1,474,728,541**	**2,460,019,798**	**4,678,743**
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(28,916,439)	(549,007)	2,547,589,195[5]
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**1,445,812,102**	**2,459,470,791**	**2,552,267,938**
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	**15,786**	**159,117**	**37,312**
รายได้จากการให้เช่า	-	-	-
รายได้อื่น	15,786[6]	159,117[6]	37,312[6]
ต้นทุนขาย	-	-	-
กำไรขั้นต้น	-	-	-

หน่วย : บาท	ตรวจสอบ		
	31 ธันวาคม 2554[1]	31 ธันวาคม 2555[2]	31 ธันวาคม 2556[3]
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(4,506,848)	(387,244)	(8,899,110)[7]
กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษี	(4,491,062)	(228,127)	(8,861,798)
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(31,416,439)	(228,127)	(8,861,798)

หมายเหตุ : 1. ข้อมูลทางการเงินของบริษัทสิงห์พร็อพเพอร์ตี้ดีเวลลอปเม้นท์จำกัดแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และได้รับการตรวจสอบโดย ดร. ศุภมิตร เตชะมนตรีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3356 และเป็นฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานก่อนการควบบริษัทระหว่างบริษัทสิงห์พร็อพเพอร์ตี้ดีเวลลอปเม้นท์จำกัดและบริษัทแม็กซ์ฟิวเจอร์จำกัด (เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล 0105554054632) ในวันที่ 12 มิถุนายน 2555 โดยสาเหตุที่ควบรวมบริษัทมาจากต้องการรวมที่ดินที่ติดกันให้เป็นเจ้าของเดียวกัน

อย่างไรก็ตามในวันที่ 6 สิงหาคม 2556 มีการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเลขที่ทะเบียนนิติบุคคล 0105556124875 โดยใช้ชื่อบริษัทแม็กซ์ฟิวเจอร์จำกัด อีกครั้ง

2. ข้อมูลทางการเงินของบริษัทสิงห์พร็อพเพอร์ตี้ดีเวลลอปเม้นท์จำกัดแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และงบกำไรขาดทุนเป็นผลการดำเนินงานสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 มิถุนายน 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2555 ภายหลังการควบบริษัทระหว่างบริษัทสิงห์พร็อพเพอร์ตี้ดีเวลลอปเม้นท์จำกัดและบริษัทแม็กซ์ฟิวเจอร์จำกัด ในวันที่ 12 มิถุนายน 2555 และได้รับการตรวจสอบโดย ดร. ศุภมิตร เตชะมนตรีกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3356
3. ข้อมูลทางการเงินของบริษัทสิงห์พร็อพเพอร์ตี้ดีเวลลอปเม้นท์จำกัดแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และได้รับการตรวจสอบโดยนางสาวอมรรัตน์ เพิ่มพูนวัฒนาสุข ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4599
4. เงินกู้จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีมูลค่า 2,405.00 และ 1,470.00 ล้านบาท ในปี 2555 และ 2554 ตามลำดับ
5. เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2556 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 20.00 ล้านบาท เป็น 2,542.00 ล้านบาท
6. รายได้จากดอกเบี้ยรับ
7. ค่าใช้จ่ายเกิดจากบริษัทเริ่มออกแบบโครงการในอนาคต

(6.2) บริษัท ภิรมย์พัฒน์ จำกัด

(6.2.1) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท ภิรมย์พัฒน์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (เช่าอาคารและสถานที่จอดรถ)
ที่ตั้งบริษัท	179 ซอยอโศก ถนนสุขุมวิท 21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	0105544118964
วันจดทะเบียนบริษัท	13 ธันวาคม 2544
ทุนจดทะเบียน	73,000,000 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	73,000,000 บาท

(6.2.2) **รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 มกราคม 2557**

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท เอส ไบรท์ฟิวเจอร์ จำกัด	72,993	99.99
2.	นาย วุฒา ภิรมย์ภักดี	1	0.01
3.	นาย สันติ ภิรมย์ภักดี	1	0.01
4.	นาย จุตินันท์ ภิรมย์ภักดี	1	0.01
5.	นาย โรจน์ฤทธิ์ เทพาคำ	1	0.01
6.	นาย พลิศร์ ภิรมย์ภักดี	1	0.01
7.	นาย สุธาบดี สัตตบุศย์	1	0.01
รวม		73,000	100.00

(6.2.3) **รายชื่อคณะกรรมการ ณวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2557**

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1.	นาย วุฒา ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
2.	นาย สันติ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
3.	นาย จุตินันท์ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
4.	นาย โรจน์ฤทธิ์ เทพาคำ	กรรมการ
5.	นาย พลิศร์ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
6.	นาย สุธาบดี สัตตบุศย์	กรรมการ
7.	นาย ภูริต ภิรมย์ภักดี	กรรมการ

(6.2.4) **ข้อมูลสินทรัพย์**

ปัจจุบันบริษัท ภิรมย์พัฒน์ จำกัดมีที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 2 ไร่ 48 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนอโศกมนตรี (ซอยสุขุมวิท 21) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ราคาประเมิน 721,000,000 บาท ซึ่งประเมินโดยบริษัท อเมริกันแอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด

ปัจจุบันบริษัท ภิรมย์พัฒน์ จำกัดให้เช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างให้แก่ร้านอาหาร แต่บริษัทฯ มีแนวคิดที่จะพัฒนาโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และสำนักงานในอนาคตภายในอาคารเดียวเริ่มก่อสร้างไตรมาส 2 ปี 2558 คาดว่าจะแล้วเสร็จไตรมาส 3 ปี 2560 อย่างไรก็ตามโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ทางธุรกิจ และบริษัทฯ ไม่อาจรับประกันได้ว่าจะมีการพัฒนาโครงการดังกล่าวในอนาคต

(6.2.5) **ข้อมูลทางการเงิน**

หน่วย : บาท	ตรวจสอบ		
	31 ธันวาคม 2554[1]	31 ธันวาคม 2555[1]	31 ธันวาคม 2556[2]
งบดุล			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน	5,392,910	6,272,287	2,727,881
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	60,000,000	63,386,318	80,938,095
รวมสินทรัพย์	**65,392,910**	**69,658,605**	**83,665,976**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน	187,476	3,498,448	18,301,071
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-	-
รวมหนี้สิน	187,476	3,498,448	18,301,071
ส่วนของผู้ถือหุ้น	65,205,434	66,160,157	65,364,905
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**65,392,910**	**69,658,605**	**83,665,976**
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	**1,440,000**	**1,260,000**	**845,680**
รายได้จากการให้เช่า	1,440,000	1,260,000	840,000
รายได้อื่น	-	-	5,680
ต้นทุนขาย	-[3]	-[3]	(854,591)
กำไร / (ขาดทุน) ขั้นต้น	**1,440,000**	**1,260,000**	**(14,591)**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(107,040)	(20,100)	(463,711)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษี	**1,332,960**	**1,239,900**	**(472,622)**
กำไรสุทธิ	**911,472**	**954,723**	**(795,252)**

หมายเหตุ : 1. ข้อมูลทางการเงินของบริษัท ภิรมย์พัฒน์ จำกัด แสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2555 และงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และได้รับการตรวจสอบโดยนางสาวนวลรัตน์ คุปตานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4739

2. ข้อมูลทางการเงินของบริษัท ภิรมย์พัฒน์ จำกัด แสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และได้รับการตรวจสอบโดยนางสาวอมรรัตน์ เพิ่มพูนวัฒนาสุข ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 45993. ไม่มีต้นทุนขายเนื่องจากให้เช่าที่ดินว่างเปล่า

(6.3) **บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด**

(6.3.1) **ข้อมูลทั่วไปของบริษัท**

ชื่อบริษัท	บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ประกอบกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ขายบ้าน และคอนโด พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท
ที่ตั้งบริษัท	999 ถนนสามเสน แขวงถนนนครไชยศรี เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร 10300
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	0105556124875
วันจดทะเบียนบริษัท	6 สิงหาคม 2556
ทุนจดทะเบียน	1,500,000,000 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,500,000,000 บาท

(6.3.2) **รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 24 ธันวาคม 2556**

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท เอส ไบรท์ฟิวเจอร์ จำกัด	14,999,997	99.99
2.	นาย สันติ ภิรมย์ภักดี	1	0.01
3.	นาย ชญานิน เทพาคำ	1	0.01
4.	นาย พิษณุ บุญประสิทธิ์	1	0.01
รวม		**15,000,000**	**100.00**

(6.3.3) **รายชื่อคณะกรรมการ ณวันที่ 14 มกราคม 2557**

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1.	นาย สันติ ภิรมย์ภักดี	กรรมการ
2.	นาย ชญานิน เทพาคำ	กรรมการ

(6.3.4) **ข้อมูลสินทรัพย์**

ปัจจุบันบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัดมีที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ 30 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร ราคาประเมิน 1,221,000,000 บาท ซึ่งประเมินโดยบริษัท อเมริกันแอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัทฯ มีแนวคิดที่จะพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรระดับไฮเอนด์ (Hi-End) จำนวน 28 ยูนิตพื้นที่ประมาณหลังละ 235 ตารางวามูลค่าโครงการ 3,200 ล้านบาทเริ่มก่อสร้างไตรมาส 4 ปี2558 คาดว่าจะแล้วเสร็จไตรมาส 3 ปี 2562 โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้บริโภคที่มีรายได้สูงอย่างไรก็ตามโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ทางธุรกิจและบริษัทฯไม่อาจรับประกันได้ว่าจะมีการพัฒนาโครงการดังกล่าวในอนาคต

(6.3.5) **ข้อมูลทางการเงิน**

หน่วย : บาท	ตรวจสอบ		
	31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556[1]
งบดุล			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	-	402,830,032
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	-	1,097,581,054
รวมสินทรัพย์	-	-	1,500,411,086
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน	-	-	207,054
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-	-
รวมหนี้สิน	-	-	207,054
ส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	1,500,204,032
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	1,500,411,086
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	-	-	712,617
รายได้จากการให้เช่า	-	-	-
รายได้อื่น	-	-	712,617[2]
ต้นทุนขาย	-	-	-
กำไรขั้นต้น	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	(457,187)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน และภาษี	-	-	255,430
กำไรสุทธิ	-	-	204,032

หมายเหตุ : 1. ข้อมูลทางการเงินของบริษัทแม็กซ์ฟิวเจอร์จำกัดแสดงฐานะทางการเงินณวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2556 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และได้รับการตรวจสอบโดยนางสาวอมรรัตน์ เพิ่มพูนวัฒนาสุข ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4599

2. รายได้จากดอกเบี้ยรับ

4.1.3 **ข้อมูลทางการเงินประหนึ่งทำใหม่ เสมือนว่าสันติบุรี และเอส ไบรท์ฟิวเจอร์ มีการควบรวมธุรกิจตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554**

หน่วย : บาท	31 ธันวาคม 2554[1]	31 ธันวาคม 2555[1]	31 ธันวาคม 2556[1]
งบดุล			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน	131,201,701	145,791,653	542,978,271
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,855,849,935	3,230,815,418	4,408,976,814
รวมสินทรัพย์	**2,987,051,636**	**3,376,607,071**	**4,951,955,085**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน	2,162,557,090[2]	2,514,264,945[2]	92,998,574
หนี้สินไม่หมุนเวียน	69,048,346	52,300,587	65,622,872
รวมหนี้สิน	**2,231,605,436**	**2,566,565,532**	**158,621,446**
ส่วนของผู้ถือหุ้น	755,446,200	810,041,539	4,793,333,639[3]
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**2,987,051,636**	**3,376,607,071**	**4,951,955,085**
งบกำไรขาดทุน			
รายได้รวม	**281,275,427**	**302,815,867**	**274,701,497**
รายได้จากการให้บริการและเช่า	238,532,181	275,843,028	261,595,515
รายได้อื่น	42,743,246	26,972,839	13,105,982
ต้นทุนขาย	(105,128,657)	(95,578,576)	(97,215,827)
กำไรขั้นต้น	**133,403,524**	**180,264,452**	**164,379,688**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(141,302,716)	(136,544,417)	(141,373,135)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(43,248,652)	(44,849,898)	(46,480,444)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(98,054,064)	(91,694,519)	(94,892,691)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	**34,844,054**	**70,692,874**	**36,112,535**
กำไรสุทธิ	**26,257,895**	**54,595,339**	**26,142,100**

หมายเหตุ : 1. ข้อมูลจากร่างงบการเงินที่จัดทำโดยผู้บริหารของเอส ไบรท์ฟิวเจอร์

2. มีหนี้สินที่เกิดจากสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินจำนวน 2,405.00 และ 2,100.00 ล้านบาท ในปี 2555 และ 2554 ตามลำดับ

3. การจัดทำข้อมูลทางการเงินมีสมมติฐานว่าเรียกเก็บทุนจดทะเบียนในปี 2556 จำนวน 4,057.00 ล้านบาท

4.1.4 โครงสร้างการถือหุ้นก่อนและภายหลังการทำรายการ

	ก่อนทำรายการ ณ วันที่ 3 เมษายน 2557		หลังทำรายการ	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด	จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
นายเขมไชย รสานนท์	129,920,437	23.62	129,920,437	2.76%
นาวสาวอัจฉราพร ศิริไพรวัน	121,000,000	22.00	121,000,000	2.57%
กลุ่มพินิจชอบ	120,796,875	21.96	120,796,875	2.56
บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	10,866,947	1.98	10,866,947	0.23%
นายพิเศษ เลิศวิไล	6,077,300	1.10	6,077,300	0.13%
นายปัญจะ เสนาดิสัย	5,500,000	1.00	5,500,000	0.12%
นางพชร คล้ำชื่น	5,206,250	0.95	5,206,250	0.11%
นางวิรงรอง รัตนวิจัย	4,321,100	0.79	4,321,100	0.09%
นายอภินันทน์ ฮ้อแสงชัย	4,247,500	0.77	4,247,500	0.09%
อื่นๆ	142,061,992	25.83	142,061,992	3.01%
สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้	-	-	2,932,405,807	62.23%
สันติบุรี	-	-	1,229,946,524	26.10%
รวม	**549,998,401**	**100.00**	**4,712,350,732**	**100.00**

4.2 ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน

(1) การขายที่ดินเปล่าย่านดอนเมือง

ได้แก่ ที่ดินเปล่า ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 21878 เลขที่ดิน 3601 หน้าสำรวจ 32667 เนื้อที่ 33 ไร่ 2 งาน 81.4 ตารางวา ตั้งอยู่ในซอยพหลโยธิน 73 ถนนพหลโยธิน แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินติดกับที่ตั้งโครงการรสา แม็กซ์วิลล์ (เฟสที่ 1) ซึ่งบริษัท อเมริกันแอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินแปลงดังกล่าวว่ามีมูลค่าเท่ากับ 189,000,000 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ประสงค์จะขายที่ดินแปลงนี้ให้กับคุณรพิ พินิจชอบ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่คุณรพิ พินิจชอบจะได้กำหนด ที่ราคา 198,000,000 บาท

(2) การขายที่ดินเปล่าย่านลำลูกกา

ได้แก่ ที่ดินเปล่าที่ตั้งอยู่ในอำเภอลำลูกกาแปลงที่ทั้งสิ้น 13 โฉนด ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)
1	93597	407	4217	ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	6-3-43
2	149071	406	14976	ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	6-0-0
3	149072	407	14977	ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	6-0-0
4	149073	408	14978	ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	6-0-0
5	149074	409	14979	ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	6-0-0

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)
6	149075	410	14980	ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	6-0-0
7	149076	411	14981	ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	6-0-0
8	149077	412	14982	ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	5-2-87
9	149078	438	14983	ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	6-0-0
10	531	60	17	ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	22-2-38
11	47016	59	631	ต.คลองหก อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	22-2-42
12	150557	413	16009	ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	15-2-6
13	150559	415	16011	ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	28-1-94

โดย ที่ดินทั้ง 13 แปลงตั้งอยู่ในจังหวัดปทุมธานี ซึ่งบริษัท อเมริกันแอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินแปลงดังกล่าวทั้งหมดว่ามีมูลค่ารวมเท่ากับ 169,000,000 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ประสงค์จะขายที่ดินทั้ง 13 แปลงให้กับคุณรพิ พินิจชอบ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่คุณรพิ พินิจชอบจะได้กำหนด ที่ราคา 175,000,000 บาท

4.3 ธุรกรรมการให้ได้มาซึ่งสิทธิในพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรม ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของโครงการ The Light House โดยการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาร่วมลงทุนระหว่างบริษัทฯกับสยามไพรม์เมื่อวันที่ 26 พ.ย. 2550 ทำให้มีผลผูกพันสำหรับในส่วนของพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรมของโครงการ The Light House โดยเป็นส่วนของบริษัทฯ ร้อยละ 70 และส่วนของสยามไพรม์ร้อยละ 30 โดยพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรมของโครงการ The Light House จำนวน 5,861.45 ตร.ม. มีมูลค่าทางบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 134.77 ล้านบาท (100% ของพื้นที่) และมีราคาประเมินจากบริษัท อเมริกันแอ๊พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2557 เท่ากับ 181 ล้านบาท (100% ของพื้นที่)

เมื่อบริษัทฯ ยกเลิกสัญญาร่วมลงทุนจะทำให้บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ดังกล่าว 100% ทำให้มีความคล่องตัวในการบริหารจัดการพื้นที่เพื่อพาณิชยกรรม

เนื่องจากสยามไพร์มเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการ (คุณกนกรสพงศทัตและคุณธนพัฒน์ สุวรรณสรางค์ (ถือหุ้นรวมกัน 44%)) เป็นญาติสนิท (ลูกสาวและคู่สมรสของลูกสาว) ของกรรมการของบริษัทฯ (รศ. มานพ พงศทัต) อันมีผลให้สยามไพรม์ถือเป็นบุคคลที่มีเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

เมื่อคำนวณขนาดของรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปโดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 รายละเอียดการคำนวณเป็นดังต่อไปนี้

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

5.1 มูลค่าสิ่งตอบแทน

5.1.1 ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

บริษัทฯ จะออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวน 4,162,352,331 หุ้น มีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยจัดสรรให้แก่ (ก) คุณสันติฯ ในราคาหุ้นละ 1.87 บาท

คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,300,000,000 บาท เพื่อเป็นการตอบแทนการโอนกิจการทั้งหมดของสันติบุรีให้แก่บริษัทฯ และ (ข) สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ในราคาหุ้นละ 1.87 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 5,483,598,859 บาท เพื่อเป็นการตอบแทนการโอนกิจการทั้งหมดของเอส ไบร์ทฟิวเจอร์ให้แก่บริษัทฯ โดยมีที่มาของมูลค่าดังนี้

1. สันติบุรี มูลค่า 2,300,000,000 บาท มาจากราคาประเมิน 2,608,000,000 บาท ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ปรับเพิ่มด้วยมูลค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน และปรับลดด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาษี และมูลค่าหนี้สิน
2. เอส ไบร์ทฟิวเจอร์ มูลค่า 5,483,598,859 บาท มาจากราคาประเมินที่ดิน 5,199,000,000 บาท ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach) และปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีให้สะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ (Adjusted Book Value Method)
3. ราคาหุ้นของบริษัทฯ 1.87 บาท มาจากการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีให้สะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ (Adjusted Book Value Method)

5.1.2 ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน

มูลค่าของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดินทั้งหมด เท่ากับประมาณ 373,000,000 บาท ซึ่งมูลค่าเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายที่ดินแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อน และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

5.1.3 ธุรกรรมการให้ได้มาซึ่งสิทธิในพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรม ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของโครงการ The Light House โดยการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

บริษัทฯ จะชำระเงินเป็นจำนวน 51,000,000 บาท เพื่อเป็นค่าตอบแทนให้แก่สยามไพรม์ในการซื้อพื้นที่พาณิชยกรรมของโครงการ The Light House ในส่วนที่เป็นของสยามไพรม์ (30%)

5.2 วิธีการชำระเงิน

5.2.1 ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

บริษัทฯ จะชำระมูลค่าสิ่งตอบแทนให้แก่ (ก) คุณสันติฯ และ (ข) สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ แทนการชำระด้วยเงินสด โดยจัดสรรให้แก่ (ก) คุณสันติในราคาหุ้นละ 1.87 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,300,000,000บาท เพื่อเป็นการตอบแทนการโอนกิจการทั้งหมดของสันติบุรีให้แก่บริษัทฯ และ (ข) สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ในราคาหุ้นละ 1.87 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 5,483,598,859 บาท เพื่อเป็นการตอบแทนการโอนกิจการทั้งหมดของเอส ไบร์ทฟิวเจอร์ให้แก่บริษัทฯ เมื่อเงื่อนไขการเข้าทำธุรกรรมรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนสำเร็จครบถ้วน

5.2.2 กรณีของการจำหน่ายที่ดิน

บริษัทฯ จะรับชำระมูลค่าสิ่งตอบแทนเป็นเงินสดจากคุณรพิ พินิจชอบ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่คุณรพิ พินิจชอบจะได้กำหนด เมื่อเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายที่ดิน และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องสำเร็จครบถ้วน

5.2.3 ธุรกรรมการให้ได้มาซึ่งสิทธิในพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรม ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของโครงการ The Light House โดยการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

บริษัทฯ จะชำระเงินเป็นจำนวน 51,000,000 บาท เพื่อเป็นค่าตอบแทนให้แก่สยามไพรม์ในการซื้อพื้นที่พาณิชยกรรมของโครงการ The Light House ในส่วนที่เป็นของสยามไพรม์

6. **มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะมีการได้มาหรือจำหน่ายไป**

6.1 **ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

มูลค่าของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเท่ากับประมาณ 7,783,598,859 บาท โดยคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 4,162,352,331 หุ้น ที่ราคา 1.87 บาท ซึ่งมูลค่าเป็นไปตามที่กำหนดใน สัญญาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน สัญญาโอนกิจการและสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

6.2 **ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน**

มูลค่าของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะจำหน่ายไปจากการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายทั้งหมดเท่ากับประมาณ 373,000,000 บาท ซึ่งมูลค่าเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายที่ดิน และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

6.3 **ธุรกรรมการให้ได้มาซึ่งสิทธิในพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรม ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของโครงการ The Light House โดยการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน**

มูลค่าของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุนเท่ากับประมาณ 51,000,000 บาท ซึ่งมูลค่าเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาจัดการลงทุน

7. **เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน**

7.1 **ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

มูลค่าสิ่งตอบแทนธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดทั้งหมด ได้แก่ หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ จะออกเป็นจำนวน 4,162,352,331 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยจัดสรรให้แก่ (ก) คุณสันติฯ ในราคาหุ้นละ 1.87 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,300,000,000 บาท และ (ข) สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ในราคาหุ้นละ 1.87 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 5,483,598,859 บาท โดยราคาหุ้นที่ออกใหม่ดังกล่าวได้มาจากการเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของ สันติบุรี เอส ไบร์ทฟิวเจอร์ และบริษัทฯ

7.2 **ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน**

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนของธุรกรรมจำหน่ายที่ดินคือมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) โดยผู้ประเมินราคาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Sale Comparison Approach)

7.3 **ธุรกรรมการให้ได้มาซึ่งสิทธิในพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรม ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของโครงการ The Light House โดยการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน**

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนของธุรกรรมยกเลิกสัญญาจัดการลงทุนคือมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) โดยผู้ประเมินราคาใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

8. **ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท**

8.1 **ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

เนื่องจากธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ ในส่วนของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย มีการแข่งขันที่สูงขึ้น บริษัทฯ จึงมีแผนในการเข้าดำเนินธุรกิจโรงแรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า โดยการลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพในการพัฒนามีอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมและมีความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ซึ่งการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับประโยชน์ดังนี้

8.1.1 ขยายและเพิ่มขนาดของธุรกิจของบริษัทฯ

8.1.2 โอกาสในการเพิ่มรายได้และอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมต่อเนื่องในระยะยาว

8.1.3 ทีมงานผู้บริหารใหม่ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจ

8.2 ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน

ได้รับเงินเพื่อนำไป (1) ชำระหนี้หรือกันสำรองไว้เพื่อชำระหนี้เงินกู้ระยะสั้นและหนี้สินอื่นๆ ของบริษัทฯ และ/หรือ (2) ลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ (3) เข้าทำธุรกรรมการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

8.3 ธุรกรรมการให้ได้มาซึ่งสิทธิในพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรม ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของโครงการ The Light House โดยการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

เพื่อให้บริษัทฯ บริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

9. แหล่งเงินทุน/แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการขาย

9.1 ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

บริษัทฯ จะออกหุ้นหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 4,162,352,331 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แทนการชำระด้วยเงินสด โดยจัดสรรให้แก่ (ก) คุณสันติฯ ในราคาหุ้นละ 1.87 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,300,000,000 บาท และ (ข) สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ในราคาหุ้นละ 1.87 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 5,483,598,859 บาท เพื่อนำมาชำระค่ารับโอนกิจการให้แก่คุณสันติฯ และสิงห์ พร็อพเพอร์ตี้

9.2 ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน

บริษัทฯ อาจนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินไปใช้เพื่อการต่างๆ ซึ่งรวมถึง (1) การชำระหนี้หรือกันสำรองไว้เพื่อชำระหนี้เงินกู้ระยะสั้นและหนี้สินอื่นๆ ของบริษัทฯ และ/หรือ (2) การลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ (3) เข้าทำธุรกรรมการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

9.3 ธุรกรรมการให้ได้มาซึ่งสิทธิในพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรม ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของโครงการ The Light House โดยการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

กระแสเงินสดภายในบริษัทฯ และกระแสเงินสดบางส่วนจากธุรกรรมจำหน่ายที่ดิน

10. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

10.1 ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

เงื่อนไขในการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดทั้งหมดและธุรกรรมการจัดสรรหุ้นเพิ่มเติมจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อนและสัญญารับโอนกิจการ ระหว่าง บริษัทฯ กับ คุณสันติฯ และ สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ โดยสรุปเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

ก) การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นในส่วนที่เกี่ยวกับ การเพิ่มทุนการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแผนการรับโอนกิจการการแต่งตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่ลาออกเป็นต้น

ข) บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากตลาดหลักทรัพย์ฯ สำหรับการธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญประเภทที่ 4 และคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่ (Relisting) ของบริษัทฯ เพื่อให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ พิจารณารับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

10.2 ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน

เงื่อนไขในการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายที่ดิน โดยสรุปเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

ก) การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นในส่วนที่เกี่ยวกับแผนการรับโอนกิจการ

ข) บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากตลาดหลักทรัพย์ฯ สำหรับการธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญประเภทที่ 4 และคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่ (Relisting) ของบริษัทฯ เพื่อให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ พิจารณารับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

10.3 ธุรกรรมการให้ได้มาซึ่งสิทธิในพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรม ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของโครงการ The Light House โดยการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

เงื่อนไขในการเข้าทำธุรกรรมการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุนจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาจัดการลงทุน โดยสัญญาจัดการลงทุนเป็นสัญญาที่ไม่มีกำหนดเวลา ทั้งนี้ การเลิกสัญญาจะต้องทำโดยความตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

10.4 มาตรการดำเนินการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สำหรับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายหลังจากการได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ บริษัท สิงห์พร็อพเพอร์ตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด (“สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้”) ซึ่งมีผู้ถือหุ้นใหญ่ได้แก่ บริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด (“บุญรอด”) และคุณสันติ ภิรมย์ภักดี (“คุณสันติฯ”) จะกลายมาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนี้สำหรับธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายหลังจากการได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ บริษัท สิงห์พร็อพเพอร์ตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด (“สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้”) ซึ่งมีผู้ถือหุ้นใหญ่ได้แก่ บริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด (“บุญรอด”) และคุณสันติ ภิรมย์ภักดี (“คุณสันติฯ”) จะกลายมาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนี้

บริษัท/สินทรัพย์ของคุณสันติฯ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. ตราบใดที่คุณสันติฯ รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และบุคคลตามมาตรา 258 และบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจให้กระทำการแทนของคุณสันติฯ (“บุคคลที่เกี่ยวข้อง”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และ/หรือกรรมการและ/หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทผู้ให้สัญญา (ผู้ให้สัญญา ประกอบด้วย คุณสันติฯ บุคคลที่เกี่ยวข้อง และบริษัทตามรายชื่อ ข้อ ก. และ ค.) ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ (ตามที่นิยามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) คุณสันติฯรวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตกลงจะไม่ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อันอาจเป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการโดยตนเองหรือร่วมทุนกับผู้ประกอบการอื่น ทั้งนี้ จะไม่รวมถึงทรัพย์สินที่คุณสันติฯรวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่ไม่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการเพื่อผลตอบแทนในเชิงพาณิชย์อย่างมีนัยสำคัญ (“นัยสำคัญ” ใช้เกณฑ์ มูลค่าสินทรัพย์ หรือ โครงการ มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ) ในอนาคต หรือทรัพย์สินที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ปัจจุบันดำเนินการอยู่แล้วแต่ไม่มีนัยสำคัญ หรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่จากโครงการที่พัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว และ

2. คุณสันติฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง จะเข้าทำสัญญากับบริษัทฯ ภายหลังที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการทำรายการ ซึ่งกำหนดว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันโอนกิจการทั้งหมด และตราบใดที่คุณสันติฯรวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และ/หรือกรรมการของผู้ให้สัญญา ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ คุณสันติฯรวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง จะต้องไม่โอน ขาย หรือจำหน่ายหุ้นสามัญ หรือ ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทตามรายชื่อ ข้อ ก. และ ค. ให้กับบุคคลภายนอก และตกลงให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวที่จะซื้อ (Option) หุ้นสามัญ หรือ ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในราคาไม่เกินราคาตลาดยุติธรรมตามที่ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 รายที่บริษัทฯ และคุณสันติฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) จะร่วมกันแต่งตั้งจากบัญชีรายชื่อของผู้ประเมินราคาอิสระของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเมื่อพ้นวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันโอนกิจการทั้งหมด และตราบใดที่ คุณสันติฯรวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และ/หรือกรรมการของบริษัทผู้ให้สัญญา ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หากคุณสันติฯ มีความประสงค์จะโอนขายหุ้นสามัญหรือที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนให้กับบุคคลภายนอก คุณสันติฯตกลงให้บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ หรือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อน (Right of First Refusal) ในราคาเดียวกับที่คุณสันติฯเสนอให้กับบุคคลภายนอกหรือในราคาเดียวกับที่บุคคลภายนอกเสนอซื้อหุ้นสามัญ หรือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากคุณสันติฯ ทั้งนี้ หากบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยปฏิเสธข้อเสนอนี้ คุณสันติฯจึงจะมีสิทธิขาย โอน หรือจำหน่ายหุ้นสามัญ หรือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นให้กับบุคคลภายนอกที่เสนอซื้อได้ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอให้กับบริษัทฯ ทั้งนี้เว้นแต่สินทรัพย์ที่ไม่มีมูลค่าอย่างเป็นนัยสำคัญหรือสินทรัพย์ที่เหลืออยู่จากโครงการที่พัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว

ทั้งนี้ ภายหลังเสร็จสิ้นการเข้าทำรายการจะยังคงมีบางบริษัท ตามรายชื่อด้านล่าง และสินทรัพย์ที่คุณสันติฯรวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง ถือครองอันอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ ด้วยเหตุนี้บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีการเข้าทำสัญญากับบุคคลและ/หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องดังกล่าวต่อไปโดยคุณสันติฯรวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง จะให้สิทธิ (Option) และสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่บริษัทฯ ในการซื้อทรัพย์สินโรงแรม หรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของคุณสันติฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีความเกี่ยวข้องในเชิงทำเลที่ตั้ง หรือการบริหารจัดการ หรือการร่วมทุน กับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของคุณสันติฯรวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

สำหรับการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แบ่งเป็น 3 กรณี ดังนี้

ก. รายการบริษัท/สินทรัพย์ที่บริษัทฯ ได้รับสิทธิซื้อ (Call option) ในระยะ 3 ปีแรกนับจากวันลงนามในสัญญา และหลังจาก 3 ปีบริษัทฯ มีสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อสินทรัพย์เพื่อการพัฒนาโครงการโดยมีรายละเอียดแยกตามบริษัทฯ ที่ถือครองดังนี้

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	โครงการ /ทรัพย์สินเพื่อพัฒนาโครงการ
บริษัท บ่อผุดพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	ดำเนินธุรกิจห้องพัก โรงแรม) อาหารและเครื่องดื่ม)	โรงแรมบ่อผุด รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งตั้งอยู่ที่ 12/12 หมู่ที่ 1 ต.บ่อผุด อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี 84320
บริษัท สันติบุรี ดีเวลลอปเม้นท์	ดำเนินธุรกิจบริหารสนามกอล์ฟ	ปัจจุบันบริษัทถือครองที่ดินเปล่าที่

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	โครงการ /ทรัพย์สินเพื่อพัฒนาโครงการ
แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	และรถกอล์ฟ	จังหวัดขอนแก่น จำนวน 2 ไร่ และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 91 ไร่ กำลังศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ถ้าหากมีความเป็นไปได้ในเชิงเศรษฐกิจ จะให้สิทธิบริษัทฯ ซื้อที่ดิน ตามเงื่อนไขข้างต้น
บริษัท สันติบุรีสมุยคันทรี่คลับ จำกัด	ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินสนามกอล์ฟที่สมุย มีที่ดินเปล่าบริเวณใกล้เคียงสนามกอล์ฟ กำลังศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ถ้าหากมีความเป็นไปได้ในเชิงเศรษฐกิจ จะให้สิทธิบริษัทฯ ซื้อที่ดิน ตามเงื่อนไขข้างต้น

เหตุผลของการทำรายการได้มาซึ่งบริษัท บ่อผุดพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“บ่อผุด”) ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีสาเหตุมาจากการเตรียมความพร้อมต่างๆ ยังไม่เรียบร้อย ได้แก่ ยังอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ถือหุ้นรายอื่น (คุณสันติฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นในบ่อผุดร้อยละ 66 และมีผู้ถือหุ้นรายอื่นถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 34) และยังอยู่ระหว่างการเจรจาเรื่องสัญญาค่าเช่าที่ดินซึ่งใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม

อย่างไรก็ตาม โรงแรมบ่อผุด รีสอร์ท แอนด์ สปา มีที่ตั้งอยู่ที่หาดบ่อผุด ห่างจากที่ตั้งของโรงแรมสันติบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่หาดแม่น้ำ นอกจากนี้ ทั้ง 2 โรงแรมยัง เจาะมีลูกค่ากลุ่มเป้าหมายแตกต่าง โดยโรงแรมบ่อผุด รีสอร์ท แอนด์ สปา เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ในขณะที่ โรงแรมสันติบุรี เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว

สำหรับเหตุผลของการไม่ทำรายการได้มาซึ่งสนามกอล์ฟ สันติบุรี ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีสาเหตุมาจาก โรงแรมสันติบุรี ไม่ได้มีที่ตั้งติดกับสนามกอล์ฟ สันติบุรี และในการเดินทางระหว่างกันต้องอาศัยการขับรถ ส่วนการทำการตลาดของโรงแรมสันติบุรี ซึ่งมีทำการตลาดร่วมกับสนามกอล์ฟ สันติบุรี เป็นการอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าที่มาใช้บริการสนามกอล์ฟ โดยโรงแรมสันติบุรี ไม่ได้มีการพึ่งพิงสนามกอล์ฟ สันติบุรีแต่อย่างใด

ข. รายชื่อบริษัท/สินทรัพย์ที่บริษัทฯ ไม่ประสงค์จะซื้อเพื่อดำเนินการพัฒนาต่อเนื่องจากเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าไม่มีนัยสำคัญหรือเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการแต่มีอายุคงเหลือของโครงการในระยะเวลาจำกัดหรือเป็นทรัพย์สินที่คงเหลือจากโครงการที่จบโครงการแล้วโดยมีรายละเอียดแยกตามบริษัทที่ถือครองดังนี้

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	โครงการ /ทรัพย์สินเพื่อพัฒนาโครงการ
บริษัท แม็กซ์ฟิวเจอร์เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด	ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	ปัจจุบันบริษัทไม่มีโครงการใดๆ และไม่มีแผนที่จะพัฒนาโครงการใหม่

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	โครงการ /ทรัพย์สินเพื่อพัฒนาโครงการ
บริษัท ลีฟวิ่งแมทเธอร์ จำกัด	ดำเนินธุรกิจด้านการขายให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	โครงการปัจจุบันของบริษัทได้จำหน่ายหมดแล้วและไม่มีแผนพัฒนาเพิ่มเติมประกอบกับคุณสันติฯมีแผนที่จะจำหน่ายหุ้นบริษัทออก

ค. นอกจากบริษัท/สินทรัพย์ตามข้อ 1 และ 2 ข้างต้นยังมีบริษัทซึ่งคุณสันติฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่นๆ แต่ปัจจุบันไม่ได้ประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการให้มีสัญญากับบุคคลและ/หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องดังกล่าวว่า หากบริษัทมีแผนที่จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวในอนาคต บริษัทจะให้สิทธิ (Option) และสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่บริษัทฯ รายละเอียดของบริษัทดังกล่าวมีดังนี้

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	โครงการ /ทรัพย์สินเพื่อพัฒนาโครงการ
บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนลสปอร์ตแอนด์รีสอร์ท จำกัด	ดำเนินธุรกิจบริการทางด้านกีฬา (เกี่ยวกับสนามกอล์ฟ) อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์	ปัจจุบันบริษัทถือครองที่ดินเปล่าซึ่งมีที่ตั้งอยู่ที่จังหวัดเชียงราย จำนวน 300 ไร่
บริษัท สันติบุรีไพรเวทคอมมิวนิตี้ จำกัด*	ดำเนินธุรกิจค้าอสังหาริมทรัพย์	ปัจจุบันบริษัทถือครองโครงการที่ดินจัดสรรแล้วรอการขายให้หมดในจังหวัดเชียงราย และไม่มีแผนในการพัฒนาโครงการอื่นๆ เพิ่มเติม
บริษัท อคินแลนด์ จำกัด	มีแผนดำเนินธุรกิจบ้านพักคนชรา	คุณสันติฯ มีแผนที่จะจำหน่ายหุ้นบริษัทออก

หมายเหตุ : * สำหรับการใช้เครื่องหมายการค้า“สันติบุรี”ซึ่งถือครองโดยบริษัท สันติบุรีไพรเวทคอมมิวนิตี้ จำกัด บริษัท สันติบุรีไพรเวทคอมมิวนิตี้ จำกัด จะให้สิทธิโรงแรมสันติบุรีบีชรีสอร์ทกอล์ฟแอนด์สปาใช้เครื่องหมายการค้า“สันติบุรี”โดยไม่มีค่าใช้จ่ายในอนาคต ทั้งนี้ เครื่องหมายการค้า“สันติบุรี”ที่ใช้กับธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่โรงแรมหรืออสังหาริมทรัพย์เช่นสนามกอล์ฟ บริษัท สันติบุรีไพรเวทคอมมิวนิตี้ จำกัด ยังคงเป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้าอยู่เช่นกัน และตราบใดที่คุณสันติฯเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯในบริษัทฯ บริษัท สันติบุรีไพรเวทคอมมิวนิตี้ จำกัด จะให้สิทธิบริษัทฯ ในการใช้เครื่องหมายการค้า“สันติบุรี”ในการประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับโรงแรมที่เปิดใหม่โดยจะมีค่าใช้จ่ายในการใช้เครื่องหมายการค้านี้ โดยจะตกลงกันในอนาคต หากบริษัทฯ มีความประสงค์ใช้เครื่องหมายการค้า “สันติบุรี” ในการประกอบธุรกิจโรงแรมใหม่ หรือโครงการอื่น และบริษัทฯจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ส่วนการป้องกันความสับสนเรื่อง เครื่องหมายการค้า “สันติบุรี” ระหว่างโรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท กอล์ฟ แอนด์ สปา กับสนามกอล์ฟ สันติบุรี ผู้บริหารมีแผนที่จะเปลี่ยนชื่อโรงแรม เป็นโรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา และสำหรับเครื่องหมายการค้า “สันติบุรี” ผู้บริหารมีแผนที่จะใส่ชื่อโรงแรม

ข้างใต้หรือบริเวณใกล้เคียงกับเครื่องหมายการค้า และใส่ชื่อสนามกอล์ฟ ข้างใต้หรือบริเวณใกล้เคียงกับเครื่องหมายการค้าเช่นกัน

บริษัท/สินทรัพย์ของบุญรอด และบริษัทในเครือของบุญรอด สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของสิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

นอกจากนี้ ตราบใดที่ บุญรอด และบริษัทในเครือของบุญรอด สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ คุณชญานิน เทพาคำ คุณจุตินันท์ ภิรมย์ภักดี และคุณสันติฯ ภิรมย์ภักดี (ซึ่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้) รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และบุคคลตามมาตรา 258 และบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจให้กระทำการแทนของบริษัท/บุคคลดังกล่าว (“บุคคลที่เกี่ยวข้อง”) (รวมเรียกว่า “ผู้ให้สัญญา”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และ/หรือกรรมการของผู้ให้สัญญา ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บุญรอด และบริษัทในเครือของบุญรอด สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของสิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ตกลงจะไม่ประกอบธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อันอาจเป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการโดยตนเองหรือร่วมทุนกับผู้ประกอบการอื่น ทั้งนี้ จะไม่รวมถึงทรัพย์สินที่ผู้ให้สัญญาแต่ละรายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่ไม่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการเพื่อผลตอบแทนในเชิงพาณิชย์อย่างมีนัยสำคัญในอนาคต หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม หรือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ปัจจุบันดำเนินการอยู่แล้วแต่ไม่มีนัยสำคัญ หรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่จากโครงการที่พัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว และถ้าหากมีที่ดิน หรือ อสังหาริมทรัพย์ ที่ประกอบธุรกิจอันอาจเป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ และบริษัทในเครือ บุญรอด สิงห์พร็อพ รวมทั้งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของสิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าว จะพิจารณาขายหุ้นสามัญ หรือ ที่ดิน หรือ อสังหาริมทรัพย์ ที่ประกอบธุรกิจอันอาจเป็นการแข่งขันกับบริษัทฯ ให้กับบริษัทฯ ในราคาไม่เกินราคาตลาดยุติธรรมตามที่ผู้ประเมินราคาอิสระ 2 รายที่บริษัทฯและ คุณสันติฯ หรือ บุญรอด และบริษัทในเครือของบุญรอด สิงห์พร็อพ คุณสันติฯ คุณจุตินันท์ คุณชญานิน รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และบุคคลตามมาตรา 258 และบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจให้กระทำการแทนของบุคคลและ/หรือบริษัทดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) จะร่วมกันแต่งตั้งจากบัญชีรายชื่อของผู้ประเมินราคาอิสระของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ จะไม่รวมถึงทรัพย์สินที่ผู้ให้สัญญาแต่ละรายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่ไม่มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการเพื่อผลตอบแทนในเชิงพาณิชย์อย่างมีนัยสำคัญในอนาคต หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ปัจจุบันดำเนินการอยู่แล้วแต่ไม่มีนัยสำคัญ หรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่จากโครงการที่พัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว โดยหากบริษัทฯ ตกลงใช้สิทธิดังกล่าวบริษัทฯจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	โครงการ /ทรัพย์สินเพื่อพัฒนาโครงการ
บริษัท ปาร์คอินดัสตรี จำกัด	ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ขายบ้านและคอนโดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทซื้อขายที่ดิน	ปัจจุบันบริษัทถือครองที่ดินเปล่าซึ่งมีที่ตั้งอยู่ที่จังหวัดอ่างทอง แต่ยังไม่มีแผนในการพัฒนาที่ดินดังกล่าว

เหตุผลที่ไม่ได้ให้สิทธิ Call Option และ First Right To Refusal เนื่องจาก ปัจจุบัน บริษัท ปาร์คอินดัสตรี จำกัด ยังไม่มีแผนพัฒนาที่ดินในระยะเวลาอันใกล้ จากทำเลที่ตั้งของที่ดิน น่าจะยังไม่มีการแข่งขันโดยตรงกับบริษัทฯในระยะเวลาอันใกล้

อนึ่งภายหลังการทำรายการบริษัทฯ จะมีรายได้หลักจากการดำเนินธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจโรงแรมและธุรกิจในด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักซึ่งสอดคล้องกับประสบการณ์ของกลุ่มผู้บริหารใหม่ที่จะเข้ามาบริหารบริษัทฯ

โดยหากบริษัทฯ ตกลงใช้สิทธิดังกล่าวบริษัทฯจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

11. ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

11.1 ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

เนื่องจาก คุณสันติฯ และสิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นผู้ที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

11.2 ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน

เนื่องจากคุณรพิ พินิจชอบ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้บริหารของบริษัทฯ หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่คุณรพิ พินิจชอบจะได้กำหนดเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้บริหาร การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

11.3 ธุรกรรมการให้ได้มาซึ่งสิทธิในพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรม ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของโครงการ The Light House โดยการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

เนื่องจากสยามไพร์มเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการ (คุณกนกรส พงศทัต และคุณธนพัฒน์ สุวรรณสรางค์ (ถือหุ้นรวมกัน 44%)) เป็นญาติสนิท (ลูกสาว และคู่สมรสของลูกสาว) ของกรรมการของบริษัทฯ (รศ.มานพ พงศทัต) อันมีผลให้สยามไพร์มถือเป็นบุคคลที่มีเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน

12. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย

12.1 ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ไม่มี

12.2 ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน

นายรพิ พินิจชอบ ซึ่งถือหุ้นบริษัทฯ จำนวน 101,344,375 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 18.43%

12.3 ธุรกรรมการให้ได้มาซึ่งสิทธิในพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรม ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของโครงการ The Light House โดยการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

รศ.มานพ พงศทัต ซึ่งถือหุ้นบริษัทฯ จำนวน 687,500 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.13%

13. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

13.1 ธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2557 มีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมการรับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุสมผล

ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2557 จึงมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้ารับโอนกิจการทั้งหมดและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

13.2 ธุรกรรมการจำหน่ายที่ดิน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2557 มีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุสมผล ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2557 จึงมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายที่ดิน

13.3 ธุรกรรมการให้ได้มาซึ่งสิทธิในพื้นที่เช่าเพื่อพาณิชยกรรม ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของโครงการ The Light House โดยการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2557 มีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุนเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุสมผล ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2557 จึงมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน

14. ผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้นเมื่อมีการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้

14.1 ผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ

ราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ จะลดลง 7.36% โดยคำนวณจาก

(ราคาตลาดก่อนเสนอขาย – ราคาตลาดหลังเสนอขาย) / ราคาตลาดก่อนเสนอขาย

โดยราคาตลาดก่อนเสนอขายคือราคาเฉลี่ยราคาเปรียบเทียบกับราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังสิบห้าวันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ โดยมีค่าเท่ากับ 2.04 บาท

และราคาตลาดหลังเสนอขายคือ ผลรวมระหว่างราคาตลาดก่อนเสนอขายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วทั้งหมด และราคาเสนอขายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งนี้ ทั้งหมดหารด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วทั้งหมดและจำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งนี้ โดยมีค่าเท่ากับ 1.89 บาท

14.2 ผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นจะมีสิทธิออกเสียงลดลงประมาณร้อยละ 88.33 เมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงก่อนการเพิ่มทุน โดยคำนวณจากจำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งนี้หารด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วทั้งหมดและจำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งนี้

15. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 13

- ไม่มี -

16. การจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

บริษัทฯ จะดำเนินการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 9 มิถุนายน 2557 และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ก่อนส่งให้ผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 5 วันทำการ และจะดำเนินการส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม

บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
555 อาคารรสาทาวเวอร์ ชั้น 28 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทร. 02 937 1200 แฟ็กซ์. 02 937 0102 www.rasa.co.th