

สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท แพนซีวีดูอินดัสตรีส์ จำกัด (มหาชน) (ฉบับแก้ไข)

8 กันยายน 2560

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แพนซีวีดูอินดัสตรีส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 8/2560 เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยให้บริษัท แพนซี แอสเสท จำกัด (“บริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เลย์แลนด์ จำกัด (“เลย์แลนด์”) จากผู้ถือหุ้นเดิมทั้งหมดของเลย์แลนด์

ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้นดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

1. วัน/ เดือน/ ปีที่ทำรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2560 เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560 แล้ว บริษัทย่อยจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นกับผู้ถือหุ้นเดิมทั้งหมดของเลย์แลนด์ (“สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น”) ภายในวันที่ 15 กันยายน 2560

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ซื้อ	:	บริษัท แพนซี แอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย
ผู้ขาย	:	ผู้ถือหุ้นเดิมทั้งหมดของบริษัท เลย์แลนด์ จำกัด (“ผู้ขาย”)
ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน	:	ผู้ขายไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ที่จะทำให้รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและรายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

3.1 ลักษณะทั่วไปของรายการ

บริษัทย่อยจะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของเลย์แลนด์จากผู้จะขาย ซึ่ง ณ ปัจจุบันมีจำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของเลย์แลนด์ โดยเลย์แลนด์จะต้องเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 14,000,000 บาท เพื่อให้มีทุนจดทะเบียนเป็น 15,000,000 บาท (ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่างนี้)

ในการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของเลย์แลนด์ครั้งนี้ ราคาหุ้นที่จะซื้อจะคำนวณมาจากมูลค่าสินทรัพย์ของกิจการของเลย์แลนด์ที่บริษัทย่อยและผู้จะขายตกลงกันที่ 315,000,000 บาท หักด้วยเงินกู้ยืมที่เลย์แลนด์กู้จากกรรมการ โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

1. เงินกู้ยืมที่เลย์แลนด์กู้จากกรรมการ (นายพงษ์สันต์ สีลาประชญ์) (“เงินกู้ยืมกรรมการ”) จำนวน 274,845,041.23 บาท และ
2. ราคาหุ้นทั้งหมดที่จะซื้อจำนวน 40,154,985.77 บาท (คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์ของกิจการที่บริษัทย่อยและผู้จะขายตกลงกันที่ 315,000,000 บาท หักด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ)

ทั้งนี้ ในระหว่างที่หุ้นสามัญของเลย์แลนด์ยังมีได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทย่อย (คือภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่างนี้) หาก (ก) เงินกู้ยืมกรรมการมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น (เนื่องจากเลย์แลนด์ต้องมีค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือน ทำให้กรรมการท่านดังกล่าวต้องให้เงินกู้ยืมกรรมการเพิ่มเติม) ราคาหุ้นทั้งหมดของเลย์แลนด์จะถูกปรับลดลง เพื่อให้จำนวนเงินที่ต้องชำระเพื่อเป็นค่าหุ้นสามัญทั้งหมดของเลย์แลนด์ เมื่อรวมกับเงินกู้ยืมกรรมการในขณะโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญของเลย์แลนด์จะต้องไม่เกิน 315,000,000 บาท และ (ข) ในกรณีที่เลย์แลนด์ต้องมีการเพิ่มทุน (ตามเงื่อนไขที่ปรากฏด้านล่างนี้) ซึ่งทำให้หุ้นสามัญของเลย์แลนด์มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ราคาซื้อขายหุ้นสามัญของเลย์แลนด์เมื่อรวมกับเงินกู้ยืมกรรมการในขณะโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญของเลย์แลนด์ จะอยู่ในวงเงิน 315,000,000 บาท เช่นกัน

โดยหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ แล้ว บริษัทย่อยจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นกับผู้จะขาย โดยการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญของเลย์แลนด์จากผู้จะขายมาให้แก่บริษัทย่อยจะเกิดขึ้นต่อเมื่อ

1. บริษัทย่อยพอใจในผลการตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) ของเลย์แลนด์

2. บริษัทย่อยจะต้องชำระเงินมัดจำค่าหุ้นให้แก่ผู้จะขายจำนวน 11,200,000 บาทในวันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย ในส่วนของค่าหุ้นส่วนที่เหลืออีกจำนวน 28,954,958.77 บาท (คำนวณบนหนี้เงินกู้ยืมกรรมการที่ 274,845,041.23 บาท) หรือจำนวนอื่นใด ซึ่งเมื่อรวมกับหนี้เงินกู้ยืมกรรมการในข้อ 3. แล้ว จะต้องไม่เกิน 315,000,000 บาท และบริษัทย่อยจะต้องชำระแก่ผู้จะขายให้ครบถ้วนภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561 **อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผลการตรวจสอบสถานะกิจการไม่เป็นที่พอใจของบริษัทย่อย บริษัทย่อยมีสิทธิเลิกสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น และผู้จะขายมีหน้าที่คืนเงินมัดจำข้างต้นคืนให้แก่บริษัทย่อย**
3. เลย์แลนด์จะต้องชำระหนี้เงินกู้ยืมกรรมการทั้งหมดที่ค้างชำระกับนายพงษ์สันต์ ลีลาปราชญ์จำนวน 274,845,041.23 บาท (ซึ่งเป็นจำนวนเงินกู้ยืม ณ วันที่รายงานสารสนเทศฉบับนี้) หรือจำนวนอื่นใดที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคต ซึ่งเมื่อรวมกับราคาหุ้นทั้งหมดในข้อ 2. แล้ว จะต้องไม่เกิน 315,000,000 บาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561
4. เลย์แลนด์จะต้องเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 14,000,000 บาท เพื่อให้มีทุนจดทะเบียนเป็น 15,000,000 บาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561

ทั้งนี้ เมื่อผู้จะขายได้รับชำระเงินมัดจำตามข้อ 2. แล้ว ผู้จะขายจะต้องดำเนินการให้เลย์แลนด์ปรับปรุงทรัพย์สินที่มีอยู่ให้อยู่ในสภาพดี พร้อมขาย และ/หรือ ใช้งาน (โปรดดูรายละเอียดของทรัพย์สินในข้อ 3.2)

นอกจากนี้ หลังจากที่บริษัทย่อยได้รับโอนหุ้นสามัญของเลย์แลนด์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ จะลงทุนเพิ่มเติมในเลย์แลนด์อีกจำนวนไม่เกิน 216,000,000 บาท เพื่อใช้ในการสร้างบ้านและอาคารประเภทต่าง ๆ ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของเลย์แลนด์ (โครงการวิชรพล) เพื่อขายต่อไป

3.2 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

หุ้นสามัญทั้งหมดของเลย์แลนด์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท

ข้อมูลธุรกิจของเลย์แลนด์

ประวัติประเภทธุรกิจ	บริษัท เลย์แลนด์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งในปี พ.ศ. 2531 เพื่อประกอบกิจการค้าที่ดิน จัดสรรที่ดิน ตลอดจนประกอบกิจการปลูกสร้างอาคารขาย ให้เช่า ให้เช่าซื้อและดำเนินการแฟลต อพาร์ทเมนท์ อาคารชุด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 3/7 สุขุมวิท 31 (ซอยสุขุมวิท) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท

จำนวนหุ้น	1,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นชำระแล้วหุ้นละ	1,000 บาท

คณะกรรมการบริษัท

กรรมการบริษัทของเลย์แลนด์ มีจำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นายพงษ์สันต์ ลีลาปราชญ์

ผู้ถือหุ้นของเลย์แลนด์

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 27 เมษายน 2560 ซึ่งเป็นทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด สรุปได้ดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	คิดเป็นร้อยละ
1) นายพงษ์สันต์ ลีลาปราชญ์	574	57.4
2) นายปิยะ ลีลาปราชญ์	142	14.2
3) นายชาญชัย ลีลาปราชญ์	142	14.2
4) นางลี ชุชุหยิน	142	14.2

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของเลย์แลนด์ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของเลย์แลนด์

เลย์แลนด์ประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ชื่อ โครงการวัชรพล ซึ่งตั้งอยู่ที่ ซอยร่วมมิตรพัฒนา แยก 3 (หมู่บ้านเอกนคร) ถนนร่วมมิตรพัฒนา แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ณ ปัจจุบัน ทรัพย์สินที่อยู่ในโครงการวัชรพล มีดังนี้

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1. ที่ดินเปล่า | เนื้อที่รวม 16 ไร่ 1 งาน 81.4 ตารางวา |
| 2. ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น จำนวน 8 หลัง | เนื้อที่รวม 178.0 ตารางวา |
| 3. สาธารณูปโภคได้แก่ ถนน และสวนสาธารณะ | เนื้อที่รวม 14 ไร่ 10.4 ตารางวา |

หลังจากที่บริษัทย่อยได้รับโอนหุ้นสามัญของเลย์แลนด์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เลย์แลนด์จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินในโครงการฯ ดังต่อไปนี้

1. ขายทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น จำนวน 8 หลังที่มีอยู่เดิม เนื้อที่รวม 178.0 ตารางวา
2. สร้างสโมสร และอาคารนิติบุคคลหมู่บ้าน เนื้อที่รวม 164.10 ตารางวา
3. แบ่งขายที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 10 ไร่ 16.20 ตารางวา
4. พัฒนาที่ดินเปล่าที่เหลืออีกจำนวน 6 ไร่ 1.1 ตารางวา เพื่อเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเบื้องต้นคาดว่าจะพัฒนาเป็นดังนี้

ประเภท	จำนวนยูนิต	เนื้อที่ขาย (ตารางวา)
อาคารพาณิชย์	13	303.00
บ้านแฝด 3 ชั้น	4	194.70
ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น	80	1,903.40
รวม	97	2,401.1
		หรือเท่ากับ 6 ไร่ 1.1 ตารางวา

หมายเหตุ รายละเอียดของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสมในอนาคต

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่บริษัทย่อยเข้าซื้อหุ้นสามัญของเลย์แลนด์แล้ว เลย์แลนด์จะเป็นผู้จัดหาบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างในการก่อสร้างอาคาร และบ้านประเภทต่าง ๆ ข้างต้น ซึ่งจะใช้เงินดำเนินการดังกล่าวเป็นจำนวนไม่เกิน 216,000,000 บาท โดยเงินจำนวนดังกล่าวจะมาจากบริษัทฯ และ/หรือการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

สรุปงบการเงินของเลย์แลนด์

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	2557	2558	2559
สินทรัพย์รวม	213.64	213.59	213.55
หนี้สินรวม	271.66	273.24	274.87
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(58.02)	(59.65)	(61.32)
รายได้	2.32	0.02	0.01
ค่าใช้จ่าย	3.51	1.64	1.69
กำไร/(ขาดทุน)สุทธิ	(1.18)	(1.63)	(1.67)

4. การคำนวณขนาดของรายการ

ในการเข้าซื้อหุ้นสามัญของเลย์แลนด์ บริษัทย่อยจะมีภาระและค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

1. บริษัทย่อยชำระค่าหุ้นสามัญทั้งหมดของเลย์แลนด์
2. เลย์แลนด์ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมกรรมการ

โดยจำนวนเงินทั้งหมดในข้อ 1. และ 2. ข้างต้น เป็นจำนวนไม่เกิน 315,000,000 บาท ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายแล้วในข้อ 3.1

3. บริษัทฯ จะลงทุนเพิ่มเติมในเลย์แลนด์เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการวีรชล จำนวนไม่เกิน 216,000,000 บาท

เมื่อรวมภาระและค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นตามที่ได้กล่าวไว้ในข้อ 1.-3. ข้างต้น จะทำให้มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนทั้งหมดคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 531,000,000 บาท โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณขนาดของรายการมีดังต่อไปนี้

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณ	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	(61.32) ล้านบาท ^{1/} 1,331.27 ล้านบาท ^{2/}	-4.61
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสุทธิ	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	531 ล้านบาท ^{3/} 1,632.33 ล้านบาท ^{4/}	32.53
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	-	-

หมายเหตุ: 1. มูลค่าสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิที่ได้มา ตามงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของเลย์แลนด์ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

2. มูลค่าสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทจดทะเบียน ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการทำรายการ
4. มูลค่าของสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

เมื่อคำนวณตามเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดโดยใช้มูลค่าสูงสุดที่คำนวณได้จากเกณฑ์ใดเกณฑ์หนึ่ง โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 32.53 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นใดในรอบ 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการนี้

การเข้าทำรายการดังกล่าว จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) กล่าวคือ เป็นรายการ ซึ่งมีขนาดสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าซื้อหุ้นสามัญของเลย์แลนด์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือเวียนซึ่งมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่ประกาศ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปกำหนด ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อ ตลาดหลักทรัพย์ฯ

5. **มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

เมื่อรวมราคาหุ้นสามัญของเลย์แลนด์ การชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมกรรมการของเลย์แลนด์ และเงินลงทุนเพิ่มเติม ในการพัฒนาโครงการของเลย์แลนด์ จะทำให้มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนทั้งหมดคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 531,000,000 บาท

6. **มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน**

จากการที่บริษัทย่อยจะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของเลย์แลนด์ ส่งผลให้บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของเลย์แลนด์ คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 388.32 ล้านบาท ตามการประเมินด้วยวิธีการปรับปรุงทางบัญชี (Adjusted Book Approach) (มูลค่าทางบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 213.55 ล้านบาท) ซึ่งประเมินโดย บริษัทเพชรสยาม แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ให้ความเห็นชอบ

อย่างไรก็ดี เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน เกิดจากการเจรจาต่อรอง ของบริษัทย่อยและผู้จะขายซึ่งสรุปเป็นมูลค่าตอบแทนเท่ากับ 315,000,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินโดยวิธีการปรับปรุงทางบัญชีดังกล่าวข้างต้น

7. **เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

การโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญของเลย์แลนด์จากผู้จะขายมาให้แก่บริษัทย่อยจะเกิดขึ้นต่อเมื่อ

1. บริษัทย่อยพอใจในผลการตรวจสอบสถานะกิจการ (Due Diligence) ของเลย์แลนด์
2. บริษัทย่อยจะต้องชำระเงินมัดจำค่าหุ้นให้แก่ผู้จะขายจำนวน 11,200,000 บาทในวันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย ในส่วนของค่าหุ้นส่วนที่เหลืออีกจำนวน 28,954,958.77 บาท (คำนวณบนหนี้เงินกู้ยืมกรรมการที่ 274,845,041.23 บาท) หรือจำนวนอื่นใดซึ่งเมื่อรวมกับหนี้เงินกู้ยืมกรรมการในข้อ 3. แล้ว จะต้องไม่เกิน 315,000,000 บาท และบริษัทย่อยจะต้องชำระแก่ผู้จะขายให้ครบถ้วนภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561 **อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผลการตรวจสอบสถานะกิจการไม่เป็นที่พอใจของบริษัทย่อย บริษัทย่อยมีสิทธิเลิกสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น และผู้จะขายมีหน้าที่คืนเงินมัดจำข้างต้นคืนให้แก่บริษัทย่อย**
3. เลย์แลนด์จะต้องชำระหนี้เงินกู้ยืมกรรมการทั้งหมดที่ค้างชำระกับนายพงษ์สันต์ ดีลาปราชญ์จำนวน 274,845,041.23 บาท (ซึ่งเป็นจำนวนเงินกู้ยืม ณ วันที่รายงานสารสนเทศฉบับนี้) หรือจำนวนอื่นใดที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคต ซึ่งเมื่อรวมกับราคาหุ้นทั้งหมดในข้อ 2. แล้ว จะต้องไม่เกิน 315,000,000 บาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561
4. เลย์แลนด์จะต้องเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 14,000,000 บาท เพื่อให้มีทุนจดทะเบียนเป็น 15,000,000 บาท ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561

8. แหล่งที่มาของเงินทุน

1. แหล่งที่มาของเงินทุนที่จะใช้ในการชำระราคาค่าน้ำหนัสามัญของเลย์แลนด์จะมาจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทย่อย
2. แหล่งที่มาของเงินทุนเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมกรรมการของเลย์แลนด์ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561 จะมาจากเงินทุนหมุนเวียนของเลย์แลนด์ และ/หรือเงินกู้ยืมจากบริษัท และ/หรือเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งจากการเจรจากับสถาบันการเงินในเบื้องต้น บริษัทฯ จะต้องรับภาระเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ดังกล่าว
3. แหล่งที่มาของเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการวิจัยผลจะมาจากบริษัท และ/หรือเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งจากการเจรจากับสถาบันการเงินในเบื้องต้น บริษัทฯ จะต้องรับภาระเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ดังกล่าว

9. ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

เนื่องจากปัจจุบันโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เริ่มลดน้อยลงจากผลการจำหน่ายที่มีอย่างต่อเนื่อง การเข้าซื้อหุ้นสามัญของเลย์แลนด์ จะทำให้บริษัทฯ ได้ทรัพย์สินทั้งหมดของเลย์แลนด์โดยทรัพย์สินหลักคือที่ดินเปล่า มีเนื้อที่เท่ากับ 16 ไร่ 17.3 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ซอยร่วมมิตรพัฒนา แยก 3 (หมู่บ้านเอกราช) ถนนร่วมมิตรพัฒนา แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดี (ใกล้เคียงกับสถานที่สำคัญคือห้างสรรพสินค้าเพนินเนอริ่มอลล์, สำนักงานที่ดิน สาขาลาดพร้าว และโรงเรียนรัตนโกสินทร์ เป็นต้น) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูงในการที่จะนำมาพัฒนาเพื่อจำหน่ายเสริมสร้างรายได้และผลตอบแทนเพิ่มขึ้นให้แก่บริษัทย่อย และปันผลขึ้นมาให้แก่บริษัทฯ

อย่างไรก็ดี ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ยังคงเป็นธุรกิจผลิตและจำหน่ายไม้ปาร์ติเกิลบอร์ด การเข้าซื้อหุ้นสามัญของเลย์แลนด์ และการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นเพียงการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน และเพื่อสร้างรายได้ และผลตอบแทนให้แก่บริษัทฯ เพิ่มเติม ทั้งนี้ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ลงทุนในช่วงเวลาที่ผ่านมามีการปิดโครงการแล้วจำนวน 1 โครงการ ส่วนโครงการที่เหลือ มีการขายไปแล้วเกินกว่าครึ่งเป็นส่วนใหญ่ทำให้มีปริมาณลดลงอย่างต่อเนื่อง

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการทำรายการดังกล่าว เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า การซื้อหุ้นสามัญของเลย์แลนด์เป็นการลงทุนในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการเติบโต มีเงื่อนไขในการเข้าซื้อหุ้นที่สมเหตุสมผล ราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมิน สามารถสร้างผลตอบแทนให้กับบริษัทฯ ได้ในอนาคต

11. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 10 ข้างต้น**

ไม่มีคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการบริษัทฯ ที่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ข้างต้น ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ทั้งสามท่านได้เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้

คณะกรรมการบริษัทฯ ขอรับรองว่า สารสนเทศในแบบรายงานนี้ ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....
(นายวิชัย ตันพัฒนรัตน์)

กรรมการผู้จัดการ