

ที่ IR/2561/034

วันที่ 9 กรกฎาคม 2561

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เรื่องการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2561 เวลา 14.30 น. ได้มีมติที่สำคัญ ซึ่งที่ประชุมเห็นควรแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) สรุปได้ดังต่อไปนี้

1. อนุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท จำนวน 2 รายการ มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

1.1. อนุมัติการเข้าทำสัญญาบริการ (Master Service Agreement) ระหว่างบริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท อินเตอร์ จำกัด (“เอส โฮเทลฯ”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นที่บริษัทฯ ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 กับ Singha Property Management (Singapore) Pte. Ltd. (“SPM SG”) และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นที่ SPM SG ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 (“สัญญาบริการ”) ทั้งนี้ SPM SG เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท สิงห์ พรอเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ถือหุ้นร้อยละ 100 โดย SPM เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ ทางตรงและทางอ้อมรวมร้อยละ 37.26 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วของบริษัทฯ และ SPM และ SPM SG เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ บัญชีรวมบริวาร จำกัด (“บัญชีรวมบริวาร”) (SPM SG, SPM, บัญชีรวมบริวาร และบริษัทที่ทั้ง 3 บริษัทดังกล่าวถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมรวมกันมากกว่าร้อยละ 90 รวมเรียกว่า “กลุ่มบัญชีรวม”) โดยเอส โฮเทลฯ จะเป็นผู้ให้บริการเกี่ยวกับโครงการพัฒนา Tourist Facilities บน Embodhoo Lagoon สาธารณรัฐมัลดีฟส์ ส่วนที่กลุ่มบัญชีรวมฯ ได้รับสิทธิในการพัฒนาโครงการ (“โครงการ Crossroads Phase 2”) โดยสัญญาบริการดังกล่าวมีมูลค่ารวมประมาณ 96 ล้านบาท และมีระยะเวลาของสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2561 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2562

ทั้งนี้ สัญญาบริการฉบับเดิมระหว่างเอส โฮเทลฯ และ SPM SG จะมีผลจนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2561

การที่เอส โฮเทลฯ เข้าทำสัญญาบริการกับ SPM SG และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นที่ SPM SG ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่

เกี่ยวโยงกัน”) โดยมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 0.66 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด 3 เดือน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561

1.2. อนุมัติการเข้าทำสัญญาบริการให้คำปรึกษาด้านการพัฒนาธุรกิจ (Business Development Advisory Service Agreement) ระหว่างเอส โฮเทลฯ (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นที่บริษัทฯ ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 กับ SPM SG และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นที่ SPM SG ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 (“สัญญาบริการให้คำปรึกษา”) โดยเอส โฮเทลฯ จะเป็นผู้ให้บริการให้คำปรึกษาด้านการพัฒนาธุรกิจเกี่ยวกับโครงการ Crossroads Phase 2 โดยสัญญาบริการให้คำปรึกษาดังกล่าวมีมูลค่ารวมประมาณ 51,200,000 บาท และมีระยะเวลาของสัญญาตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาบริการให้คำปรึกษา จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การที่เอส โฮเทลฯ เข้าทำสัญญาบริการให้คำปรึกษากับ SPM SG และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นที่ SPM SG ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 0.35 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด 3 เดือน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561

ขนาดรายการรวมสำหรับรายการเข้าทำสัญญาบริการ และสัญญาบริการให้คำปรึกษา คิดเป็นร้อยละ 1.01 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ

นอกจากรายการตามข้อ 1.1 ถึง 1.2 ข้างต้น บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นซึ่งเกิดกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรายเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว ในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการตกลงทำรายการทั้ง 2 รายการดังกล่าว ดังนั้นขนาดรายการรวมสำหรับรายการเข้าทำสัญญาบริการ และสัญญาบริการให้คำปรึกษาตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีขนาดเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่ถึงร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด 3 เดือน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ขออนุมัติคณะกรรมการบริษัทฯ และเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ รายละเอียดของการเข้าทำรายการดังกล่าวปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

การเข้าทำรายการครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก

- ค่าตอบแทนภายใต้สัญญาบริการ คิดเป็นประมาณ 96 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่สูงกว่าต้นทุนในการให้บริการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดระยะเวลาของสัญญาบริการ
- ค่าตอบแทนภายใต้สัญญาบริการให้คำปรึกษาคิดเป็นประมาณ 51.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่สูงกว่าต้นทุนในการให้บริการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดระยะเวลาของสัญญาบริการให้คำปรึกษา และค่าตอบแทนดังกล่าวสามารถอ้างอิงได้จากราคาตลาด (Arm's length price) ของสัญญาในลักษณะที่ใกล้เคียงกัน

และค่าตอบแทนตามสัญญาดังกล่าวจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องและส่งผลดีต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยที่กลุ่มบริษัทฯ สามารถใช้ทรัพยากรที่มีอยู่แต่เดิมรวมถึงความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของผู้บริหารและบุคลากรในการให้บริการ

2. อนุมัติการมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้ที่มีอำนาจดำเนินการเพื่อการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำสัญญาบริการ และสัญญาบริการให้คำปรึกษา ซึ่งมีรายละเอียดตามข้อ 1. เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปด้วยความสะดวกและมีความคล่องตัวโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดรายละเอียด แก้ไขเพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาบริการ และสัญญาบริการให้คำปรึกษา (ไม่รวมค่าตอบแทนการให้บริการและขอบเขตการให้บริการ) ดำเนินการ ลงนามในเอกสารและหลักฐานต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับสัญญาบริการ และสัญญาบริการให้คำปรึกษา รวมถึงการเจรจาต่อรองสัญญา และเอกสารหรือสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาบริการ และสัญญาบริการให้คำปรึกษา
- (2) เจรจาและเข้าทำสัญญาใด ๆ รวมถึงการลงนามในเอกสารและการแก้ไขเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาภายนอก ที่ปรึกษาหรือผู้ให้บริการอื่นใดเพื่อให้ความช่วยเหลือเกี่ยวกับสัญญาบริการ และสัญญาบริการให้คำปรึกษา
- (3) ติดต่อ ขออนุญาต และขอผ่อนผันเอกสารและหลักฐานต่าง ๆ กับหน่วยงานรัฐบาล หรือองค์กรกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง เช่น รัฐบาลสาธารณรัฐมัลดีฟส์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ สถาบันการเงิน และบุคคลหรือองค์กรใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาบริการ และสัญญาบริการให้คำปรึกษา ซึ่งรวมถึงติดต่อประสานงาน เข้าหารือและชี้แจง ตลอดจนจัดส่งข้อมูลสารสนเทศการเข้าทำรายการ
- (4) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับสัญญาบริการ และสัญญาบริการให้คำปรึกษา
- (5) แต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิริศ เชยกลิ่น)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายเลขานุการบริษัท  
โทรศัพท์ 0 2050 5555 ต่อ 511  
โทรสาร 0 2617 6444-5

สารสนเทศของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)  
เรื่อง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท จำนวน 2 รายการ มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. อนุมัติการเข้าทำสัญญาบริการ (Master Service Agreement) ระหว่างบริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท อินเตอร์ จำกัด (“เอส โฮเทล”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นที่บริษัทฯ ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 กับ Singha Property Management (Singapore) Pte. Ltd. (“SPM SG”) และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นที่ SPM SG ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 (“สัญญาบริการ”) ทั้งนี้ SPM SG เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ถือหุ้นร้อยละ 100 โดย SPM เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ ทางตรงและทางอ้อมรวมร้อยละ 37.26 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วของบริษัทฯ และ SPM และ SPM SG เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด (“บุญรอดบริวเวอรี่”) (SPM SG, SPM, บุญรอดบริวเวอรี่ และบริษัทที่ทั้ง 3 บริษัทดังกล่าวถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมรวมกันมากกว่าร้อยละ 90 รวมเรียกว่า “กลุ่มบุญรอดฯ”) โดยเอส โฮเทลฯ จะเป็นผู้ให้บริการเกี่ยวกับโครงการพัฒนา Tourist Facilities บน Emboodhoo Lagoon สาธารณรัฐมัลดีฟส์ ส่วนที่กลุ่มบุญรอดฯ ได้รับสิทธิในการพัฒนาโครงการ (“โครงการ Crossroads Phase 2”) โดยสัญญาบริการดังกล่าวมีมูลค่ารวมประมาณ 96 ล้านบาท และมีระยะเวลาของสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2561 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2562
2. อนุมัติการเข้าทำสัญญาบริการให้คำปรึกษาด้านการพัฒนาธุรกิจ (Business Development Advisory Service Agreement) ระหว่างเอส โฮเทลฯ (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นที่บริษัทฯ ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 กับ SPM SG และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นที่ SPM SG ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 (“สัญญาบริการให้คำปรึกษา”) โดยเอส โฮเทลฯ จะเป็นผู้ให้บริการให้คำปรึกษาด้านการพัฒนาธุรกิจเกี่ยวกับโครงการ Crossroads Phase 2 โดยสัญญาบริการให้คำปรึกษาดังกล่าวมีมูลค่ารวมประมาณ 51,200,000 บาท และมีระยะเวลาของสัญญาตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาบริการให้คำปรึกษา จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การเข้าทำสัญญาบริการ และสัญญาบริการให้คำปรึกษา กับกลุ่มบุญรอดฯ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการที่สำคัญ ดังนี้

## 1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าทำสัญญาบริการ และสัญญาบริการให้คำปรึกษากับกลุ่มบุตรอดฯ โดยบริษัทฯ คาดว่าคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะลงนามในสัญญาบริการ และสัญญาบริการให้คำปรึกษา ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2561

## 2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

### สัญญาบริการ

ผู้ว่าจ้าง : Singha Property Management (Singapore) Pte. Ltd. และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นที่ SPM SG ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99

ผู้ให้บริการ : บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท อินเตอร์ จำกัด และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นที่บริษัทฯ ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99

### สัญญาบริการให้คำปรึกษา

ผู้ว่าจ้าง : Singha Property Management (Singapore) Pte. Ltd. และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นที่ SPM SG ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99

ผู้ให้บริการ : บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท อินเตอร์ จำกัด และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นที่บริษัทฯ ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99

## 3. ลักษณะของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

### สัญญาบริการ

ตามที่ SPM SG เป็นบริษัทที่ได้รับสิทธิในการพัฒนาโครงการ Crossroads Phase 2 ผ่านทาง Dream Islands Development Private Limited (“ผู้พัฒนาโครงการ”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ SPM SG ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 95

จากการที่กลุ่มบริษัทฯ มีความชำนาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ จึงมีความสนใจที่จะให้บริการในการบริหารโครงการ Crossroads Phase 2 ของกลุ่มบุตรอดฯ ภายใต้สัญญาบริการ ซึ่งเอส โฮเทลฯ จะให้บริการพัฒนาโครงการ Crossroads Phase 2 ให้เป็นไปตามแผนการพัฒนาโครงการที่ได้วางไว้ แก่ SPM SG ผู้พัฒนาโครงการ และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นของ SPM SG ที่ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ Crossroads Phase 2 โดยมีระยะเวลาของสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2561 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2562 รวมระยะเวลาประมาณ 1 ปี ทั้งนี้ ขอบเขตการให้บริการของเอส โฮเทลฯ อาจรวมถึงงานในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- (1) การบริหารโครงการ การศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility study)
- (2) การออกแบบและก่อสร้าง
- (3) การจัดหาแหล่งเงินทุน
- (4) การวางแผนและการปฏิบัติการทางการเงิน

- (5) บัญชีและภาษี อาทิ การจัดทำบัญชีบริษัท ให้ความช่วยเหลือในการนำส่งงบการเงินและภาษีต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น
- (6) ประสานงานกับที่ปรึกษาในการดำเนินการด้านเลขานุการบริษัทต่าง ๆ เช่น การยื่นเอกสารสำคัญของบริษัทประจำปี เป็นต้น
- (7) ให้การสนับสนุนทางเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT)
- (8) การจ้างงานและการบริหารทรัพยากรบุคคล
- (9) ให้บริการด้านกฎหมาย เช่น การจัดทำหนังสือมอบอำนาจ การเจรจาต่อรองสัญญา เป็นต้น
- (10) งานด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์
- (11) ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการเตรียมการดำเนินการธุรกิจโรงแรม

บริษัทฯ คาดว่ากลุ่มบริษัทฯ จะได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาบริการ ตลอดระยะเวลาการให้บริการ รวมประมาณ 96 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่โดยกลุ่มบริษัทฯ (Out-of-pocket expenses) เช่น ค่าเดินทาง ค่าที่พัก เป็นต้น และค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาหรือผู้ให้บริการภายนอกเพื่อประโยชน์ของโครงการ Crossroads Phase 2 ไม่ว่าจะเป็นที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาในการขายและการตลาด ซึ่ง SPM SG ผู้พัฒนาโครงการ และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นของ SPM SG ที่ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ Crossroads Phase 2 จะเป็นผู้ลงนามเข้าทำสัญญากับที่ปรึกษาดังกล่าวโดยตรง

ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจตกลงกันเพื่อปรับเปลี่ยนขอบเขตการให้บริการ ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าวก็อาจมีการปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกัน

### สัญญาบริการให้คำปรึกษา

ตามที่ SPM SG เป็นบริษัทที่มีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการ Crossroads Phase 2 ผ่านบริษัทย่อย และอาจแบ่งขาย และ/หรือร่วมทุนกับนักลงทุนอื่นเพื่อพัฒนาโครงการ Crossroads Phase 2

จากการที่กลุ่มบริษัทฯ มีความชำนาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ จึงมีความสนใจที่จะให้บริการ ภายใต้สัญญาบริการให้คำปรึกษา ซึ่งเอส ไฮเทลฯ จะให้คำปรึกษาด้านการพัฒนาธุรกิจแก่ SPM SG ผู้พัฒนาโครงการ และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นของ SPM SG ที่ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ Crossroads Phase 2 โดยมีระยะเวลาของสัญญาตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาบริการให้คำปรึกษา จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 รวมระยะเวลาประมาณ 6 เดือน ทั้งนี้ ขอบเขตการให้บริการของเอส ไฮเทลฯ อาจรวมถึงงานในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. การจัดเตรียมเอกสารข้อมูลโครงการและการลงทุน (Investment memorandum package) ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง สรุปสารสนเทศ (Fact sheet) ที่สรุปเงื่อนไขสำคัญและเงื่อนไขของสัญญาเช่าหลัก (Head Lease Agreement) ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ Crossroads Phase 2 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) การศึกษาสถานะตลาดและแนวโน้มของอุตสาหกรรม โครงสร้างการลงทุนที่เป็นไปได้ที่นักลงทุนจะลงทุนในโครงการ และการจัดเตรียมข้อมูลโครงการและการลงทุน (Investment memorandum package) ให้แก่ SPM SG ผู้พัฒนาโครงการ และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นของ SPM SG ที่ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ Crossroads Phase 2 ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2561
2. การให้บริการอื่น ๆ ตลอดระยะเวลาของสัญญาบริการให้คำปรึกษาซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงบริการดังต่อไปนี้

- ก) หาและระบุนักลงทุน และ/หรือผู้ร่วมทุนที่มีแนวโน้มจะลงทุนในโครงการ Crossroads Phase 2
- ข) ร่วมกิจกรรมพบปะผู้ลงทุน งานจัดแสดง และประชุมกับผู้ลงทุน (ในต่างประเทศ) เพื่อสนับสนุนการพัฒนาธุรกิจสำหรับโครงการ Crossroads Phase 2
- ค) หาและแต่งตั้งนายหน้าและที่ปรึกษาของโครงการ Crossroads Phase 2 เพื่อช่วยในการแบ่งขาย และ/หรือ ร่วมทุนกับนักลงทุนอื่นเพื่อพัฒนาโครงการ Crossroads Phase 2
- ง) ประสานงานและให้คำแนะนำแก่นายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการตลาด และ/หรือ การแบ่งขายโครงการ Crossroads Phase 2 เช่น การร่วมทุนกับนักลงทุนอื่นเพื่อพัฒนาโครงการ Crossroads Phase 2 การโอนสิทธิในการเช่า การให้เช่าช่วงระยะยาว การหาผู้เช่าหลัก เป็นต้น
- จ) ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับโครงสร้างการลงทุน และกฎหมาย บัญชีและภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน
- ฉ) อำนาจความสะดวกแก่ผู้ที่มีแนวโน้มจะร่วมลงทุนในการตรวจสอบโครงการ Crossroads Phase 2
- ช) อำนาจความสะดวกแก่คู่สัญญา ในการเข้าทำบันทึกความเข้าใจและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- ซ) จัดหาแผนงานพัฒนาและแผนตามความต้องการของผู้ที่มีแนวโน้มจะร่วมลงทุน

บริษัทฯ คาดว่ากลุ่มบริษัทฯ จะได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาบริการให้คำปรึกษา ตลอดระยะเวลาการให้บริการ รวมประมาณ 51,200,000 บาท ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาหรือผู้ให้บริการภายนอกเพื่อประโยชน์ของโครงการ Crossroads Phase 2 ไม่ว่าจะเป็นที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาในการขายและการตลาด ซึ่ง SPM SG ผู้พัฒนาโครงการ และ/หรือ บริษัทย่อยอื่นของ SPM SG ที่ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ Crossroads Phase 2 จะเป็นผู้ลงนามเข้าทำสัญญากับที่ปรึกษาดังกล่าวโดยตรง

ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจตกลงกันเพื่อปรับเปลี่ยนขอบเขตการให้บริการ ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าวก็อาจมีการปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกัน

#### 4. มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระเงิน

##### 4.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

##### สัญญาบริการ

กลุ่มบริษัทฯ จะได้รับค่าตอบแทนตามสัญญาบริการ รวมประมาณ 96 ล้านบาท โดยสามารถคำนวณขนาดรายการได้ดังนี้

$$\frac{\text{ค่าตอบแทนภายใต้สัญญาบริการ}}{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)*}} = \frac{96.0 \text{ ล้านบาท}}{14,519.0 \text{ ล้านบาท}}$$

\*หมายเหตุ: จำนวนจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด 3 เดือน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561

ค่าตอบแทนข้างต้นคิดเป็นร้อยละ 0.66 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด 3 เดือน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561

##### สัญญาบริการให้คำปรึกษา

กลุ่มบริษัทฯ จะได้รับค่าตอบแทนตามสัญญาบริการให้คำปรึกษา รวมประมาณ 51.2 ล้านบาท โดยสามารถคำนวณขนาดรายการได้ดังนี้

ค่าตอบแทนภายใต้ สัญญาบริการให้คำปรึกษา	=	51.2 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)*		14,519.0 ล้านบาท

\*หมายเหตุ ค่าคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด 3 เดือน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561

ค่าตอบแทนข้างต้นคิดเป็นร้อยละ 0.35 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด 3 เดือน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561

ขนาดรายการรวมสำหรับรายการเข้าทำสัญญาบริการ และสัญญาบริการให้คำปรึกษา คิดเป็นร้อยละ 1.01 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด 3 เดือน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561

บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นซึ่งเกิดกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรายเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว ในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการตกลงทำรายการทั้ง 2 รายการดังกล่าว ดังนั้นขนาดรายการรวมสำหรับรายการเข้าทำสัญญาบริการ และสัญญาบริการให้คำปรึกษาตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน มีขนาดเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่ถึงร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด 3 เดือน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ขออนุมัติคณะกรรมการบริษัทฯ และเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

#### 4.2 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การเจรจาต่อรองระหว่างกลุ่มบริษัทฯ และกลุ่มบุญรอดฯ โดยอ้างอิงจากราคาตลาด (Arm's length price) ของสัญญาในลักษณะที่ใกล้เคียงกัน ณ วันที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ

#### 4.3 เงื่อนไขการชำระเงิน

##### สัญญาบริการ

กลุ่มบุญรอดฯ มีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนให้กลุ่มบริษัทฯ ตามสัญญาบริการเป็นค่าตอบแทนรายเดือน ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 จนถึงเดือนกรกฎาคม 2562 ที่อัตราเดือนละ 8 ล้านบาท ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจตกลงกันเพื่อปรับเปลี่ยนขอบเขตการให้บริการ ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าวก็อาจมีการปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกัน

##### สัญญาบริการให้คำปรึกษา

กลุ่มบุญรอดฯ มีหน้าที่ต้องชำระค่าตอบแทนให้กลุ่มบริษัทฯ ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาโดยแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1) ส่วนแรก จำนวน 32,000,000 บาท - ชำระครั้งเดียวเมื่อกลุ่มบุญรอดฯ ได้รับเอกสารข้อมูลโครงการและการลงทุน (Investment memorandum package)

(2) ส่วนที่สอง ค่าตอบแทนรายเดือนในอัตราเดือนละ 3,200,000 บาท - คาดว่าจะเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 จนถึงเดือนธันวาคม 2561

ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจตกลงกันเพื่อปรับเปลี่ยนขอบเขตการให้บริการ ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าวก็อาจมีการปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกัน

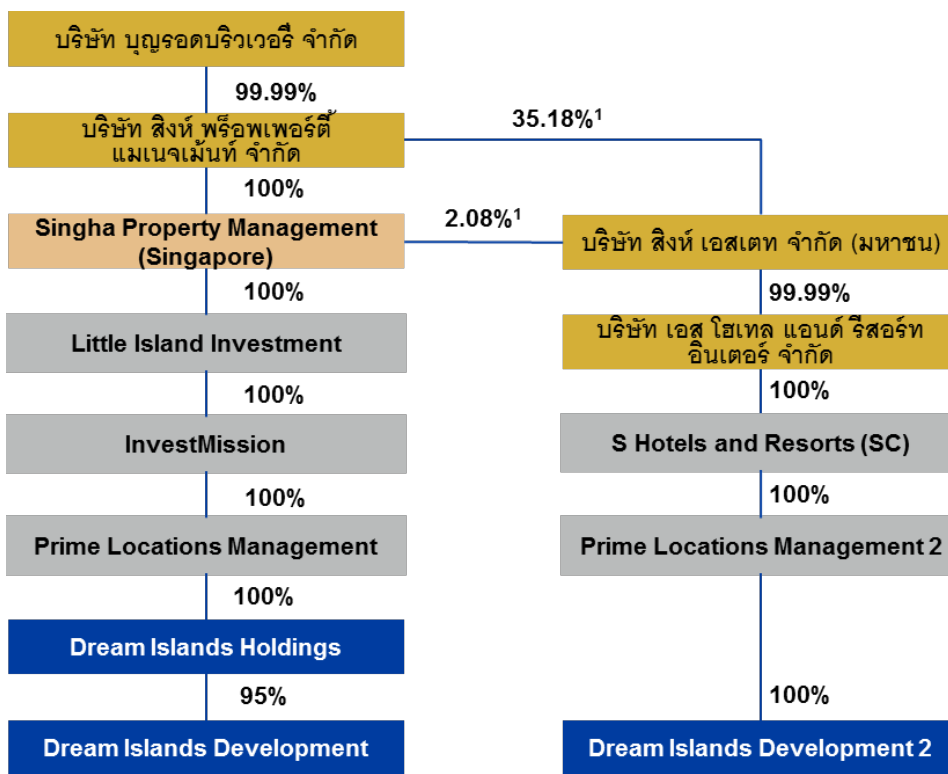


**5. รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์**

SPM SG เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็น SPM ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดย SPM ถือหุ้นในบริษัทฯ ทางตรงและทางอ้อมรวมร้อยละ 37.26 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วของบริษัทฯ และ SPM และ SPM SG เป็นบริษัทย่อยของ บจก. รอดบรีวเวอรี่ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เช่นกัน โดยที่ บจก. รอดบรีวเวอรี่ ถือหุ้นใน SPM ร้อยละ 99.99 และถือหุ้นโดยอ้อมใน SPM SG ร้อยละ 100 ผ่าน SPM นอกจากนี้ SPM SG ยังถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 2.08 โดยเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2560 SPM SG ได้ให้ Credit Suisse AG สาขาฮ่องกง (“CS”) ยืมหุ้นทั้งหมดภายใต้สัญญา Securities Lending Contract (“สัญญา SBL”) อันเนื่องมาจากการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทฯ ซึ่งภายใต้สัญญา SBL นั้น SPM SG จะมีสิทธิร้องขอให้ CS คืนหุ้นที่ได้ยืมไปทั้งหมดได้ตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป หรือเมื่อมีการเลิกสัญญา SBL ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง

Dream Islands Development Private Limited (ผู้พัฒนาโครงการ) เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็น SPM ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดย SPM ถือหุ้นในบริษัทฯ ทางตรงและทางอ้อมรวมร้อยละ 37.26 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วของบริษัทฯ โดย SPM ถือหุ้นในผู้พัฒนาโครงการทางอ้อมร้อยละ 95 ผ่าน SPM SG และบริษัทอื่น ๆ ในกลุ่มบจก. รอดบรีวเวอรี่

**โครงสร้างความสัมพันธ์ของกลุ่มบจก. รอดบรีวเวอรี่ และบริษัทฯ**



หมายเหตุ : ¹ ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยอ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 23 มีนาคม 2561

**ข้อมูลทั่วไปของบริษัท บัญรอดบริวเวอรี่ จำกัด**

ชื่อบริษัท	บริษัท บัญรอดบริวเวอรี่ จำกัด	
เลขที่บริษัท	0105476000061	
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	4 สิงหาคม 2476	
ที่ตั้งบริษัท	999 ถนนสามเสน แขวงถนนนครไชยศรี เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร	
ทุนจดทะเบียน	600,000 บาท	
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ประกอบธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจบรรจุภัณฑ์ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่น ๆ	
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และสัดส่วนการถือหุ้น	ครอบครัวภิรมย์ภักดี	ร้อยละ 82.20
	กระทรวงการคลัง	ร้อยละ 5.30
	ธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน)	ร้อยละ 2.07

**6. ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการตกลงเข้าทำรายการ**

SPM เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ ทางตรงและทางอ้อมรวมร้อยละ 37.26 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วของบริษัทฯ และ SPM SG ถือหุ้นในบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 2.08 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วของบริษัทฯ

นายจตุรินทร์ ภิรมย์ภักดี เป็นประธานกรรมการของบริษัทฯ และเป็นกรรมการ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ของ บัญรอดบริวเวอรี่ และเป็นกรรมการของ SPM จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสีย และไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการในวาระที่เกี่ยวข้อง

ดร. ชญานิน เทพาคำ เป็นกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน และกรรมการการพัฒนายั่งยืนของบริษัทฯ และเป็นกรรมการของ SPM จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสีย และไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการในวาระที่เกี่ยวข้อง

นายณัฐวัฒน์ ศิลปวิทยกุล เป็นกรรมการและกรรมการการพัฒนายั่งยืนของบริษัทฯ และเป็นผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการใหญ่ของ บัญรอดบริวเวอรี่ จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสีย และไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการในวาระที่เกี่ยวข้อง

**7. รายชื่อของกรรมการของบริษัทฯ ที่มีส่วนได้เสีย**

รายชื่อของกรรมการของบริษัทฯ ที่มีส่วนได้เสียในการทำรายการนี้ สามารถแสดงได้ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่งในบริษัทฯ
นายจตุรินทร์ ภิรมย์ภักดี	ประธานกรรมการ
ดร. ชญานิน เทพาคำ	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการการพัฒนายั่งยืน

นายณัฐวัฒน์ ศิลปวิทยกุล	กรรมการ กรรมการการพัฒนายั่งยืน
-------------------------	-----------------------------------

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2561 มีกรรมการเข้าร่วมทั้งหมด 8 คน ครบเป็นองค์ประชุม โดย ดร. ชญาณิน เทพาคำ ไม่ได้เข้าร่วมในการประชุมครั้งนี้ และ กรรมการจำนวน 2 ท่าน ได้แก่ นายจตุรินทร์ ภิรมย์ภักดี และนายณัฐวัฒน์ ศิลปวิทยกุล ไม่ได้ร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้เนื่องจากเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำรายการ

#### 8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2561 มีความเห็นว่า การเข้าทำรายการครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก

- ค่าตอบแทนภายใต้สัญญาบริการ คิดเป็นประมาณ 96 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่สูงกว่าต้นทุนในการให้บริการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดระยะเวลาของสัญญาบริการ
- ค่าตอบแทนภายใต้สัญญาบริการให้คำปรึกษาคิดเป็นประมาณ 51.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่สูงกว่าต้นทุนในการให้บริการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดระยะเวลาของสัญญาบริการให้คำปรึกษา และค่าตอบแทนดังกล่าวสามารถอ้างอิงได้จากราคาตลาด (Arm's length price) ของสัญญาในลักษณะที่ใกล้เคียงกัน

และค่าตอบแทนตามสัญญาดังกล่าวจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องและส่งผลดีต่อผลประกอบการของบริษัทฯ โดยที่กลุ่มบริษัทฯ สามารถใช้ทรัพยากรที่มีอยู่แต่เดิมรวมถึงความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของผู้บริหารและบุคลากรในการให้บริการ

#### 9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้ว มีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

(นายณริศ เชยกลิ่น)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร