



ที่ SA/OCS 20/2564

9 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2564 เรื่อง การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทและรายการเกี่ยวโยงกัน การกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 การเพิ่มทุนบริษัทย่อย และการจำหน่ายหุ้นบริษัทย่อย (แก้ไขเพิ่มเติม)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 ผ่านการประชุมสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ได้มีมติอนุมัติในเรื่องสำคัญที่จะต้องแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ดังต่อไปนี้

1. มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการร่วมลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์กับนายชวรงค์ศิริ สິงสรเสริญ (“คุณชวรงค์ศิริ”) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เคเอสเอส แลนด์ จำกัด (“บริษัทร่วมทุน”) จำนวน 45,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.11 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทร่วมทุนฯ โดย ณ วันที่เข้าซื้อหุ้นนั้น บริษัทร่วมทุนฯ จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่สำคัญคือ ที่ดินจำนวน 3 แปลง ดังต่อไปนี้ (รวมเรียกว่า “ที่ดินโครงการฯ”)

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	เนื้อที่
1	ที่ดินโฉนดเลขที่ 1909	52 ไร่ 2 งาน 17.7 ตารางวา
2	ที่ดินโฉนดเลขที่ 99268	34 ไร่ 2 งาน 11.1 ตารางวา
3	ที่ดินโฉนดเลขที่ 99269	30 ไร่ 59.7 ตารางวา

ทั้งนี้ ข้อมูลและรายละเอียดของบริษัทร่วมทุนฯ มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	70/190 ซอย01 ภาณุจนาภิเษก 7 แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียนปัจจุบัน	5,000,000 บาท ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2564)
ทุนจดทะเบียนก่อนการร่วมทุน	405,000,000 บาท
จำนวนและประเภทของหุ้น	หุ้นสามัญ จำนวน 50,000 หุ้น
	หุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 4,000,000 หุ้น
สิทธิออกเสียง	หุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง
	หุ้นบุริมสิทธิ 1,000,000 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง
สิทธิในการรับเงินปันผล	ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจะมีสิทธิได้รับเงินปันผลสะสมก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 3.50 ต่อปี



ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	กลุ่มหุ้น*	ก่อนการร่วมทุน			ภายหลังการร่วมทุน		
			จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	สิทธิออกเสียงลงคะแนน ร้อยละ	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	สิทธิออกเสียงลงคะแนน ร้อยละ
1	นาย ขจรศิษฐ์ สิงสุวรรณเจริญ	หุ้นสามัญ	49,998	1.23	99.99	4,998	0.12	10.00
		หุ้นบุริมสิทธิ	4,000,000	98.77	0.01	4,000,000	98.77	0.01
2	บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน)	หุ้นสามัญ	-	-	-	45,000	1.11	89.99
3	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นๆ	หุ้นสามัญ	2	น้อยกว่า 0.1	น้อยกว่า 0.1	2	น้อยกว่า 0.1	น้อยกว่า 0.1
รวม			4,050,000	100.00		4,050,000	100.00	

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการซื้อและรับโอนหุ้นสามัญให้แก่คุณขจรศิษฐ์ ในราคา 4,500,000 บาท โดยจะชำระราคาในวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนฯ จำนวน 45,000 หุ้นจากคุณขจรศิษฐ์

อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการซื้อขายหุ้นจะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นระหว่างบริษัทฯ และ คุณขจรศิษฐ์ หรือบุคคลที่คุณขจรศิษฐ์กำหนด (“สัญญาร่วมทุน”) เสร็จสมบูรณ์ โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ดังนี้

- (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายหุ้น
- (2) ณ วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้นหรือถูกทำให้เกิดขึ้นหรือมีเหตุอันควรจะคาดได้ว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทร่วมทุนฯ หรือขัดขวางการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายหุ้น
- (3) บริษัทร่วมทุนฯ ได้รับโอนและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการฯ โดยปราศจากภาระผูกพันหรือหนี้สินที่เกี่ยวข้องใดๆ
- (4) บริษัทฯ และบริษัทร่วมทุนฯ บรรลุข้อตกลงกับธนาคารเพื่อขอสินเชื่อสำหรับการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทร่วมทุนฯ ตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ พิจารณาเห็นชอบ ในกรณีที่ไม่สามารถบรรลุข้อตกลงกับธนาคารเพื่อขอสินเชื่อได้ บริษัทฯ และบริษัทร่วมทุนฯ จะใช้เงินหมุนเวียนภายในบริษัทฯ โดยการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ เพื่อเป็นทุนสำหรับการพัฒนาโครงการต่อไป

ในเบื้องต้น บริษัทฯ คาดว่าหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติรายการดังกล่าว และเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว บริษัทฯ จะซื้อหุ้นบริษัทร่วมทุนแล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2564

ภายหลังธุรกรรมซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะเข้าถือหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนฯ รวมทั้งสิ้นจำนวน 45,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.11 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด แต่จะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในฐานะผู้ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด ซึ่งจะทำให้บริษัทร่วมทุนมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทร่วมทุนผ่านการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในบริษัทร่วมลงทุนฯ ดังกล่าว



สำหรับคุณชวรงค์ซึ่งเป็นผู้ร่วมทุนในบริษัทร่วมลงทุนฯ นั้น จะถือหุ้นสามัญจำนวน 4,998 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 4,000,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท แทนมูลค่าที่ดิน 400,000,000 บาท) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.89 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด แต่จะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในฐานะผู้ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดเท่านั้น (เนื่องจากหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 1,000,000 หุ้น จะมีสิทธิออกเสียงเพียง 1 เสียง) อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมลงทุนฯ คุณชวรงค์ในฐานะผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจะมีสิทธิได้รับเงินปันผลสะสมก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 3.5 ต่อปี โดยเกณฑ์ในการกำหนดอัตราผลตอบแทนของหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าว มาจากการเทียบเคียงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยของสินเชื่อการทำโครงการกับธนาคารพาณิชย์ ซึ่งปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.99 ต่อปี นอกจากนั้น คุณชวรงค์ ยังมีสิทธิได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทร่วมลงทุนฯ ก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) เมื่อบริษัทร่วมลงทุนฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินโครงการฯ และได้เริ่มจำหน่ายพื้นที่ของโครงการให้แก่ลูกค้าได้แล้ว บริษัทร่วมลงทุนฯ จะต้องดำเนินการลดทุนจดทะเบียนในส่วนของหุ้นบุริมสิทธิ เพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่คุณชวรงค์ โดยจะต้องดำเนินการทุก ๆ ระยะเวลาครึ่งปี

(2) จำนวนของหุ้นบุริมสิทธิที่บริษัทร่วมลงทุนฯ ต้องดำเนินการลดทุนตามข้อ (1) ข้างต้นนั้น จะคำนวณตามสัดส่วนของ (ก) จำนวนพื้นที่ที่ดินโครงการฯ ที่บริษัทร่วมลงทุนฯ โอนกรรมสิทธิ์ได้ในรอบระยะเวลาครึ่งปี ต่อ (ข) พื้นที่ที่ดินโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายซึ่งบริษัทฯ อาจขายให้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ ได้ (Saleable Area) (ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง)

(3) การดำเนินการลดทุนของบริษัทร่วมลงทุนฯ จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขของกฎหมาย หรือตามสัญญาใด ๆ ที่บริษัทฯ หรือบริษัทร่วมลงทุนฯ เป็นคู่สัญญา ซึ่งรวมถึงการที่บริษัทฯ จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าหน้าที่ของบริษัทร่วมลงทุนฯ ก่อนที่จะดำเนินการลดทุนดังกล่าว

(4) จากการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทร่วมลงทุนฯ ตามกระบวนการข้างต้น จะมีผลทำให้คุณชวรงค์ได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทร่วมลงทุนฯ ก่อนบริษัทฯ เป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 400,000,000 บาท ทั้งนี้ สำหรับเงินและทรัพย์สินอื่น ๆ ของบริษัทร่วมลงทุนฯ ที่เหลือจากการลดทุนดังกล่าว จะถูกแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทร่วมลงทุนฯ ตามสัดส่วน กล่าวคือ บริษัทฯ จะมีสิทธิได้รับในสัดส่วนร้อยละ 90 ของเงินและทรัพย์สินส่วนที่เหลือทั้งหมด

การเข้าร่วมลงทุนในบริษัทร่วมลงทุนฯ ดังกล่าว เป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อการดำเนินการธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบัน โปรดพิจารณารายละเอียดการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทร่วมลงทุนฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการสำหรับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และแนวทางป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างบริษัทในกลุ่มในข้อ 3.2 (7) และ (8) ของสิ่งที่ส่งมาด้วย

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว พบว่ามีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มี



ตัวตุนสุทธิ เท่ากับร้อยละ 0.13 โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับรอบสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ซึ่งต่ำกว่าร้อยละ 15.0 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตุนสุทธิของบริษัท (บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ในรอบหกเดือนที่ผ่านมาที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น) ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อขายสินทรัพย์ดังกล่าว จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ดี รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญข้างต้นเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.ล. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นการซื้อทรัพย์สินจากคุณชวรงค์ ซึ่งบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ เนื่องจากคุณชวรงค์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และกรรมการของบริษัทฯ โดยเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ ดังกล่าวพบว่า มีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 3.35 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตุนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต ซึ่งมีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตุนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้อง

- (1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบสี่วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย โดยต้องระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนไว้ในหนังสือนัดประชุมด้วย



โดยแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น จำนวน 4,500,000 บาท จะมาจากกระแสเงินสดของบริษัทฯ

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นจากบริษัทร่วมทุน ตามที่ปรากฏในสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (สิ่งที่ส่งมาด้วย) ทั้งนี้ ธุรกรรมที่มีส่วนได้เสียได้แก่นาย ขจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ และนางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ ได้ออกจากห้องประชุมและไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจจาก คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้กำหนดแก้ไขเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายละเอียดเงื่อนไข รวมถึง จัดทำ เจรจา ตกลง ลงนาม และแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา คำขอ หลักฐาน เอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหุ้นของบริษัทฯ รวมทั้งการติดต่อ การ ยื่นเอกสารต่าง ๆ ดังกล่าว รวมทั้งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ และการกระทำอื่นใดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการ ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการซื้อหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ได้ ภายใต้กรอบซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

2. มีมติอนุมัติให้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อการร่วมลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์กับคุณขจรศิษฐ์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3. มีมติอนุมัติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 ในวันที่ 16 ธันวาคม 2564 เวลา 10.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการร่วมลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการซื้อและรับโอนหุ้นของบริษัท เคเอสเอส แลนด์ จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

4. มีมติให้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 ในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2564 (Record Date)

5. มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท ไชมิส เทคโนโลยี จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 โดยอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 5,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 5,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 10,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจและความต่อเนื่องในการดำเนินงาน



6. มีมติอนุมัติให้บริษัทจำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท ไชมิส แอสเสท แอนด์ เวิร์ล แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 300,000 หุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 30,000,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ให้แก่บริษัท อินฟินิต เวิร์ล เอ็นเทอไพรส์ จำกัด เพื่อร่วมทุนกันประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ เช่น การรับซื้อ โอน หรือประมวลสินทรัพย์เพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป ตลอดจนรับเป็นที่ปรึกษาให้แก่ลูกหนี้ สถาบันการเงิน หรือผู้ประกอบการทางการเงินในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัทดังกล่าวไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ

ทั้งนี้ รายการตามข้อ 5-6 ข้างต้น เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แล้ว ไม่เข้าข่ายต้องรายงานสารสนเทศตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุพล จงจินตรักษา

กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสิทธิ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ
บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2564 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติการร่วมลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์กับนายชจรชิตฐ์ สิ่งสรรเสริญ (“คุณชจรชิตฐ์”) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เคเอสเอส แลนด์ จำกัด (“บริษัทร่วมทุนฯ”) จากคุณชจรชิตฐ์ จำนวน 45,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือเป็นคิดร้อยละ 1.11 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทร่วมทุนฯ โดย ณ วันที่เข้าซื้อหุ้นนั้น บริษัทร่วมทุนฯ จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่สำคัญคือ ที่ดินจำนวน 3 แปลง ดังต่อไปนี้ (รวมเรียกว่า “ที่ดินโครงการฯ”)

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	เนื้อที่
1	ที่ดินโฉนดเลขที่ 1909	52 ไร่ 2 งาน 17.7 ตารางวา
2	ที่ดินโฉนดเลขที่ 99268	34 ไร่ 2 งาน 11.1 ตารางวา
3	ที่ดินโฉนดเลขที่ 99269	30 ไร่ 59.7 ตารางวา

โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการซื้อและรับโอนหุ้นสามัญให้แก่คุณชจรชิตฐ์ ในราคา 4,500,000 บาท โดยจะชำระราคาในวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนฯ จำนวน 45,000 หุ้น จากคุณชจรชิตฐ์

อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการซื้อขายหุ้นจะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญา ระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมทุนฯ (“สัญญาร่วมทุน”) เสร็จสมบูรณ์ โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ดังนี้

- (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายหุ้น
- (2) ณ วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้นหรือถูกทำให้เกิดขึ้นหรือมีเหตุอันควรจะคาดได้ว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทร่วมทุน หรือขัดขวางการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายหุ้น
- (3) บริษัทร่วมทุนฯ ได้รับโอนและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการฯ โดยปราศจากภาระผูกพันหรือหนี้สินที่เกี่ยวข้องใดๆ
- (4) บริษัทฯ และบริษัทร่วมทุนฯ บรรลุข้อตกลงกับธนาคารเพื่อขอสินเชื่อสำหรับการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทร่วมทุนฯ ตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ พิจารณาเห็นชอบ ในกรณีที่ไม่สามารถบรรลุข้อตกลงกับธนาคารเพื่อขอสินเชื่อได้ บริษัทฯ และบริษัทร่วมทุนฯ จะใช้เงินหมุนเวียนภายในบริษัทฯ โดยการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ เพื่อเป็นทุนสำหรับการพัฒนาโครงการต่อไป

ในเบื้องต้น บริษัทฯ คาดว่าหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติรายการดังกล่าว และเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว บริษัทฯ จะซื้อหุ้นบริษัทร่วมทุนแล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2564

ภายหลังธุรกรรมการซื้อหุ้นเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะเข้าถือหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนฯ รวมทั้งสิ้น จำนวน 45,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.11 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด แต่จะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในฐานะผู้ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด ซึ่งจะทำให้บริษัทร่วมทุนมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทร่วมทุนผ่านการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในบริษัทร่วมลงทุนฯ ดังกล่าว

สำหรับคุณชวริศฐ์ซึ่งเป็นผู้ร่วมทุนในบริษัทร่วมลงทุนฯ นั้น จะถือหุ้นสามัญจำนวน 4,998 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 4,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.89 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด แต่จะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในฐานะผู้ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดเท่านั้น (เนื่องจากหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 1,000,000 หุ้นจะมีสิทธิออกเสียงเพียง 1 เสียง) อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมทุนฯ คุณชวริศฐ์ในฐานะผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจะมีสิทธิได้รับเงินปันผลสะสมก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 3.50 ต่อปี โดยเกณฑ์ในการกำหนดอัตราผลตอบแทนของหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าว มาจากการเทียบเคียงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยของสินเชื่อการทำโครงการกับธนาคารพาณิชย์ ซึ่งปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.99 ต่อปี นอกจากนั้น คุณชวริศฐ์ ยังมีสิทธิได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทร่วมทุนฯ ก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) เมื่อบริษัทร่วมทุนฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินโครงการฯ และได้เริ่มจำหน่ายพื้นที่ของโครงการให้แก่ลูกค้าได้แล้ว และไม่ได้มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน บริษัทร่วมทุนฯ จะต้องดำเนินการลดทุนจดทะเบียนในส่วนของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ เพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่คุณชวริศฐ์ โดยจะต้องดำเนินการทุก ๆ ระยะเวลาครึ่งปี

(2) จำนวนของหุ้นบุริมสิทธิที่บริษัทร่วมทุนฯ ต้องดำเนินการลดทุนตามข้อ (1) ข้างต้นนั้น จะคำนวณตามสัดส่วนของ (ก) จำนวนพื้นที่ที่ดินโครงการฯ ที่บริษัทร่วมทุนโอนกรรมสิทธิ์ได้ในรอบระยะเวลาครึ่งปี ต่อ (ข) พื้นที่ที่ดินโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายซึ่งบริษัทฯ อาจขายให้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ ได้ (Saleable Area) (ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง)

(3) การดำเนินการลดทุนของบริษัทร่วมทุนฯ จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขของกฎหมาย หรือตามสัญญาใด ๆ ที่บริษัทฯ หรือบริษัทร่วมทุนฯ เป็นคู่สัญญา ซึ่งรวมถึงการที่บริษัทฯ จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าหน้าที่ของบริษัทร่วมทุนฯ ก่อนที่จะดำเนินการลดทุนดังกล่าว

(4) จากการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทร่วมทุนฯ ตามกระบวนการข้างต้น จะมีผลทำให้คุณชวริศฐ์ได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทร่วมทุนฯ ก่อนบริษัทฯ เป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 400,000,000 บาท ทั้งนี้ สำหรับเงินและทรัพย์สินอื่น ๆ ของบริษัทร่วมทุนฯ ที่เหลือจากการลดทุนดังกล่าว จะถูกแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทร่วมทุนฯ ตามสัดส่วน กล่าวคือ บริษัทฯ จะมีสิทธิได้รับในสัดส่วนร้อยละ 90 ของเงินและทรัพย์สินส่วนที่เหลือทั้งหมด

การเข้าร่วมลงทุนในบริษัทร่วมทุนฯ ดังกล่าว เป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อการดำเนินการธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบัน โปรดพิจารณารายละเอียดการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทร่วมทุนฯ อย่างไร

ก็ตาม บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการสำหรับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และแนวทางป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างบริษัทในกลุ่มในข้อ 3.2 (7) และ (8) ของสารสนเทศฉบับนี้

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว พบว่ามีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ เท่ากับร้อยละ 0.13 โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับรอบสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ซึ่งต่ำกว่าร้อยละ 15.0 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทในรอบหกเดือนที่ผ่านมาที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น) ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินดังกล่าว จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ดี รายการได้มาซึ่งหุ้นสามัญข้างต้นเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นการซื้อทรัพย์สินจากคุณชวรงค์ ซึ่ง เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ เนื่องจากคุณชวรงค์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และกรรมการของบริษัทฯ โดยเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการดังกล่าวพบว่ามีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 3.35 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งผ่านการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต ซึ่งมีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาทและเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัดในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้อง

- (1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบสี่วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย โดยต้องระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนไว้ในหนังสือนัดประชุมด้วย

ทั้งนี้ สาเหตุที่บริษัทฯ กำหนดโครงสร้างเข้าทำธุรกรรมร่วมลงทุนในบริษัทร่วมทุนฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทในรูปแบบนี้ มาจากการที่ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ มีความประสงค์จะขยายรูปแบบโครงการและฐานลูกค้าของบริษัทฯ สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในพื้นที่ย่านรังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ฝ่ายบริหารและทีมงานของบริษัทฯ จึงได้ดำเนินการจัดหาและเจรจาเพื่อซื้อที่ดินในพื้นที่บริเวณดังกล่าวกับเจ้าของที่ดิน อย่างไรก็ตาม ปรากฏว่าเจ้าของที่ดินได้กำหนดเงื่อนไขให้บริษัทฯ ต้องเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายที่ดินให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะต้องเสนอและได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จนแล้วเสร็จสมบูรณ์ก่อน รวมถึงเมื่อฝ่ายบริหารได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการแล้วพบว่าหากบริษัทฯ ของเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์เพื่อซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ตามเงื่อนไขทางการเงินที่มีต่อสถาบันการเงิน (เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาด Covid-19 ทำให้แผนรับรู้รายได้ของบริษัทฯ จากลูกค้าต่างชาติไม่เป็นไปตามเป้าหมาย) ซึ่งอาจทำให้ไม่สามารถขยายกิจการต่อไปได้ ดังนั้น ด้วยความจำเป็นและเพื่อให้บริษัทฯ ยังคงสามารถจัดให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว คุณชจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ (“คุณชจรศิษฐ์”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ (เนื่องจากเป็นกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ) จึงได้เข้ามาเพื่อดำเนินการเจรจาและซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน แล้วจึงนำมาจำหน่ายให้แก่บริษัทฯ ต่อไป โดยวิธีการซื้อขายหุ้นในบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามรายละเอียดด้านล่างของสารสนเทศฉบับนี้ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ทำธุรกรรมในรูปแบบดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นในอนาคต หากบริษัทฯ ไม่มีความจำเป็น และบริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการสำหรับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และแนวทางป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างบริษัทในกลุ่มในข้อ 3.2.7 (7) และ (8) ของสารสนเทศฉบับนี้ เพื่อเป็นแนวปฏิบัติในกรณีที่บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องเข้าทำธุรกรรมในรูปแบบดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการและฝ่ายบริหารของบริษัทฯ จึงเห็นว่าเงื่อนไขที่บริษัทฯ ได้รับจากการเจรจากับคุณชจรศิษฐ์ เป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ มากกว่าการเข้าทำธุรกรรมกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ในประเด็นดังต่อไปนี้

- (1) เจ้าของที่ดินเดิมกำหนดให้บริษัทฯ ทำธุรกรรมการซื้อขายที่ดินให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ซึ่งฝ่ายบริหารเห็นว่ามิใช่ข้อจำกัดด้านเวลาในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ

บริษัท และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง การเจรจาและบรรลุข้อตกลงกับธนาคารเพื่อขอสินเชื่อสำหรับการเข้าลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องเพื่อให้แน่ใจได้ว่าบริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ

(2) บริษัทฯ ไม่ต้องชำระเงินค่าซื้อที่ดินเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการทันที โดยบริษัทฯ สามารถทยอยชำระเงินลงทุน โดยการลดทุนของบริษัทฯร่วมทุนฯ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในสัญญาร่วมทุน ตามรายละเอียดด้านล่างของสารสนเทศฉบับนี้

(3) บริษัทฯ สามารถลดภาระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการ เนื่องจากเป็นธุรกรรมการซื้อขายที่ดิน แต่หากซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรง ทางเจ้าของที่ดินประสงค์ให้บริษัทฯ ร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและภาระภาษีที่เกี่ยวข้องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะใช้พัฒนาโครงการ

(4) บริษัทฯ สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนได้ตามเงื่อนไขทางการเงินที่มีต่อสถาบันการเงิน

(5) ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าร่วมลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คุณชวรงค์วิชัยจะเป็นผู้รับความเสี่ยงจากการถือครองที่ดินดังกล่าวต่อไป โดยไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากบริษัทฯ

โดยรายละเอียดของธุรกรรมการซื้อขายของผู้ขายดังกล่าว เป็นดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ธุรกรรมซื้อขายดังกล่าวจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อบริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 16 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้ ในเบื้องต้นคาดว่าจะการเข้าทำธุรกรรมได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวได้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2564

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ซื้อ	: บริษัทฯ
ผู้ขาย	: นายชวรงค์วิชัย สิงสรเสริญ (“คุณชวรงค์วิชัย”)
ความสัมพันธ์กับบริษัท	: คุณชวรงค์วิชัยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เนื่องจากคุณชวรงค์วิชัย ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 42.98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทมีความประสงค์จะเข้าซื้อหุ้นของบริษัทร่วมทุน โดยการซื้อหุ้นสามัญจำนวน 45,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือเป็นคิดร้อยละ 1.11 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทร่วมทุนจากคุณชจรชิตชัย โดย ณ วันที่เข้าซื้อหุ้นนั้น บริษัทร่วมทุนฯ จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่สำคัญคือ ที่ดินจำนวน 3 แปลง ดังต่อไปนี้ (รวมเรียกว่า “ที่ดินโครงการฯ”)

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	เนื้อที่
1	ที่ดินโฉนดเลขที่ 1909	52 ไร่ 2 งาน 17.7 ตารางวา
2	ที่ดินโฉนดเลขที่ 99268	34 ไร่ 2 งาน 11.1 ตารางวา
3	ที่ดินโฉนดเลขที่ 99269	30 ไร่ 59.7 ตารางวา

ทั้งนี้ ข้อมูลและรายละเอียดของบริษัทร่วมทุนฯ มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	70/190 ซอย01 กาญจนภิเษก 7 แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียนปัจจุบัน	5,000,000 บาท (ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2564)
ทุนจดทะเบียนก่อนการร่วมทุน	405,000,000 บาท
จำนวนและประเภทของหุ้น	หุ้นสามัญ จำนวน 50,000 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 4,000,000 หุ้น
สิทธิออกเสียง	หุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง หุ้นบุริมสิทธิ 1,000,000 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง
สิทธิในการรับเงินปันผล	ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจะมีสิทธิได้รับเงินปันผลสะสมก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 3.50 ต่อปี*

* บริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนของหุ้นบุริมสิทธิ โดยเทียบเคียงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยของสินเชื่อการทำโครงการกับธนาคารพาณิชย์ ซึ่งปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.99 ต่อปี

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	กลุ่มหุ้น*	ก่อนการร่วมทุน			ภายหลังการร่วมทุน		
			จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	สิทธิออกเสียงลงคะแนน (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	สิทธิออกเสียงลงคะแนน (ร้อยละ)
1	นาย ขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	หุ้นสามัญ	49,998	1.23	99.99	4,998	0.12	10.00
		หุ้นบุริมสิทธิ	4,000,000	98.77	0.01	4,000,000	98.77	0.01
2	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	หุ้นสามัญ	-	-	-	45,000	1.11	89.99
3	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น ๆ	หุ้นสามัญ	2	น้อยกว่า 0.1	น้อยกว่า 0.1	2	น้อยกว่า 0.1	น้อยกว่า 0.1
รวม			4,050,000	100.00		4,050,000	100.00	

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการซื้อและรับโอนหุ้นสามัญให้แก่คุณขจรศิษฐ์ ในราคา 4,500,000 บาท โดยจะชำระราคาในวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนฯ จำนวน 45,000 หุ้นจากคุณขจรศิษฐ์

อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการซื้อขายหุ้นจะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และคุณขจรศิษฐ์ เสร็จสมบูรณ์ โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ดังนี้

- (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายหุ้น
- (2) ณ วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ ไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้นหรือถูกทำให้เกิดขึ้นหรือมีเหตุอันควรจะคาดได้ว่าเกิดขึ้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทร่วมทุนหรือขัดขวางการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายหุ้น
- (3) บริษัทร่วมทุนฯ ได้รับโอนและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการฯ โดยปราศจากภาระผูกพันหรือหนี้สินที่เกี่ยวข้องใด ๆ
- (4) บริษัทฯ และบริษัทร่วมทุนฯ บรรลุข้อตกลงกับธนาคารเพื่อขอสินเชื่อสำหรับการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทร่วมทุนฯ ตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ พิจารณาเห็นชอบ ในกรณีที่ไม่สามารถบรรลุข้อตกลงกับธนาคารเพื่อขอสินเชื่อได้ บริษัทฯ และบริษัทร่วมทุนฯ จะใช้เงินหมุนเวียนภายในบริษัทฯ โดยการระดมทุนในรูปแบบอื่น ๆ เพื่อเป็นทุนสำหรับการพัฒนาโครงการต่อไป

ในเบื้องต้น บริษัทฯ คาดว่าหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติรายการดังกล่าว และเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสำเร็จ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว บริษัทฯ จะซื้อหุ้นบริษัทร่วมทุนแล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2564

ภายหลังธุรกรรมซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะเข้าถือหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนฯ รวมทั้งสิ้น จำนวน 45,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.11 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด แต่จะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในฐานะผู้ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ

89.99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด ซึ่งจะทำให้บริษัทร่วมทุนมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทร่วมทุนผ่านการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในบริษัทร่วมลงทุนฯ ดังกล่าว

สำหรับคุณชวริศฐ์ซึ่งเป็นผู้ร่วมทุนในบริษัทร่วมลงทุนฯ นั้น จะถือหุ้นสามัญจำนวน 4,998 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 4,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.89 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด แต่จะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในฐานะผู้ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดเท่านั้น (เนื่องจากหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 1,000,000 หุ้นจะมีสิทธิออกเสียงเพียง 1 เสียง) อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมทุนฯ คุณชวริศฐ์ในฐานะผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจะมีสิทธิได้รับเงินปันผลสะสมก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 3.50 ต่อปี โดยเกณฑ์ในการกำหนดอัตราผลตอบแทนของหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าว มาจากการเทียบเคียงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยของสินเชื่อการทำโครงการกับธนาคารพาณิชย์ ซึ่งปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.99 ต่อปี นอกจากนี้ คุณชวริศฐ์ ยังมีสิทธิได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทร่วมทุนฯ ก่อนโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อบริษัทร่วมทุนฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินโครงการฯ และได้เริ่มจำหน่ายพื้นที่ของโครงการให้แก่ลูกค้าได้แล้ว และไม่ได้มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน บริษัทร่วมทุนฯ จะต้องดำเนินการลดทุนจดทะเบียนในส่วนของหุ้นบุริมสิทธิ เพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่คุณชวริศฐ์ โดยจะต้องดำเนินการทุก ๆ ระยะเวลาครึ่งปี
- (2) จำนวนของหุ้นบุริมสิทธิที่บริษัทร่วมทุนฯ ต้องดำเนินการลดทุนตามข้อ (1) ข้างต้นนั้น จะคำนวณตามสัดส่วนของ (ก) จำนวนพื้นที่ที่ดินโครงการฯ ที่บริษัทร่วมทุนโอนกรรมสิทธิ์ได้ในรอบระยะเวลาครึ่งปี ต่อ (ข) พื้นที่ที่ดินโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายซึ่งบริษัทฯ อาจขายให้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ ได้ (Saleable Area) (ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง)
- (3) การดำเนินการลดทุนของบริษัทร่วมทุนฯ จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขของกฎหมาย หรือตามสัญญาใด ๆ ที่บริษัทฯ หรือบริษัทร่วมทุนฯ เป็นคู่สัญญา ซึ่งรวมถึงการที่บริษัทฯ จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าหน้าที่ของบริษัทร่วมทุนฯ ก่อนที่จะดำเนินการลดทุนดังกล่าว
- (4) จากการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทร่วมทุนฯ ตามกระบวนการข้างต้น จะมีผลทำให้คุณชวริศฐ์ได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทร่วมทุนฯ ก่อนบริษัทฯ เป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 400,000,000 บาท ทั้งนี้ สำหรับเงินและทรัพย์สินอื่น ๆ ของบริษัทร่วมทุนฯ ที่เหลือจากการลดทุนดังกล่าว จะถูกแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทร่วมทุนฯ ตามสัดส่วน กล่าวคือ บริษัทฯ จะมีสิทธิได้รับในสัดส่วนร้อยละ 90 ของเงินและทรัพย์สินส่วนที่เหลือทั้งหมด

3.2 รายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้มา

- (1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท เคเอสเอส แลนด์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	70/190 ซอย01 กาญจนภิเษก 7 แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	0105564159488
วันจดทะเบียนบริษัท	5 พฤศจิกายน 2564
ทุนชำระแล้วปัจจุบัน	5,000,000 บาท (ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2564)
ทุนชำระแล้วก่อนการร่วมทุน	405,000,000 บาท

(2) รายชื่อกรรมการ

1. นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ
2. นางสุนันทา สิงสรเสริญ

ทั้งนี้ ในการบริหารกิจการของบริษัทร่วมลงทุนฯ คุณขจรศิษฐ์ และคุณสุนันทา จะไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทร่วมลงทุนฯ รวมทั้งไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในรายการที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าว ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริหารของบริษัทร่วมลงทุนฯ จะถูกแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ คุณขจรศิษฐ์ และคุณสุนันทา จะไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในวาระการแต่งตั้งกรรมการดังกล่าว รวมทั้งคณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการเพื่อดูแลการดำเนินงานกิจการรายวันของบริษัทร่วมลงทุนฯ (day to day operation) ให้เป็นไปตามการบริหารงานตามแผนและงบประมาณที่บริษัทฯ อนุมัติ

(3) รายชื่อผู้ถือหุ้น

ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	กลุ่มหุ้น*	ก่อนการร่วมทุน			ภายหลังการร่วมทุน		
			จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	สิทธิออกเสียงลงคะแนน (ร้อยละ)	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	สิทธิออกเสียงลงคะแนน (ร้อยละ)
1	นาย ขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	หุ้นสามัญ	49,998	1.23	99.99	4,998	0.12	10.00
		หุ้นบุริมสิทธิ	4,000,000	98.77	0.01	4,000,000	98.77	0.01
2	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	หุ้นสามัญ	-	-	-	45,000	1.11	89.99
3	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นๆ	หุ้นสามัญ	2	น้อยกว่า 0.1	น้อยกว่า 0.1	2	น้อยกว่า 0.1	น้อยกว่า 0.1
รวม			4,050,000	100.00		4,050,000	100.00	

(4) การประกอบธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นโครงการแนวราบเพื่อขยายฐานกลุ่มลูกค้าของบริษัท และพื้นที่การทำโครงการ

(5) ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมทุนฯ

เนื่องด้วยบริษัทร่วมทุนฯ เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ จึงยังไม่มีการจัดทำงบการเงินของบริษัทร่วมทุนฯ

(6) ทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทร่วมทุนฯ

บริษัทร่วมทุนฯ มีทรัพย์สินที่สำคัญ ได้แก่ ที่ดินจำนวน 3 แปลง ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานีซึ่งปลอดภาระผูกพันใด ๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	เนื้อที่
1	ที่ดินโฉนดเลขที่ 1909	52 ไร่ 2 งาน 17.7 ตารางวา
2	ที่ดินโฉนดเลขที่ 99268	34 ไร่ 2 งาน 11.1 ตารางวา
3	ที่ดินโฉนดเลขที่ 99269	30 ไร่ 59.7 ตารางวา

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายหุ้นข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว พบว่ามีขนาดรายการสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ เท่ากับร้อยละ 0.13 โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับรอบสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ซึ่งต่ำกว่าร้อยละ 15 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทในรอบหกเดือนที่ผ่านมาที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น) ดังนั้น ธุรกรรมการซื้อขายหุ้นดังกล่าว จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(7) ภาพรวมความการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทร่วมทุนฯ

หัวข้อ	การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งโครงการแนวราบ และแนวสูงในปัจจุบัน	การดำเนินธุรกิจของบริษัทร่วมทุนฯ
Project Concept	ทันสมัย เน้นเรื่องเทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อการอยู่อาศัย และอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยภายใต้แนวคิด Asset of	ที่อยู่อาศัยที่ออกแบบและมีคุณภาพสูงกว่ามาตรฐานในตลาดเดียวกัน ในราคาที่คุ้มค่าและทุกคนสามารถเอื้อมถึงได้

	Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต	(Affordable Housing) โดยยังคงอยู่ภายใต้แนวคิด Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต
สถานที่ตั้ง	กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ไม่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่โซนรังสิต	พื้นที่โซนรังสิต
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ผู้บริหารระดับสูง, ผู้ประกอบการธุรกิจยุคใหม่, เจ้าของธุรกิจ	กลุ่มผู้เริ่มต้นทำงาน, ผู้ช่วยผู้จัดการ, ผู้จัดการ-ผู้บริหารระดับกลาง
รายได้ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	350,000 บาท – 500,000 บาท ขึ้นไป	25,000 – 100,000 บาท
ราคาบ้านในโครงการ	15,000,000 – 45,000,000 บาท ขึ้นไป	2,000,000 – 9,000,000 บาท

บริษัทฯ มีแผนการปรับสัดส่วนการพัฒนาโครงการให้เหมาะสม โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบผ่านการดำเนินการของบริษัทฯ ร่วมกับ กำนันคนหรือนิติบุคคลอื่นที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทในโครงการอื่น ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เนื่องจากโครงการแนวราบมี Project Life Cycle ที่สั้นกว่า ใช้เงินลงทุนที่น้อยกว่า สามารถแบ่งระยะการพัฒนาได้ ทำให้สามารถรับรู้รายได้ได้รวดเร็วกว่าโครงการแนวสูง เนื่องจากโครงการแนวสูงใช้เงินลงทุนสูงกว่า และจะรับรู้รายได้เมื่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จเท่านั้น ประกอบกับปัจจุบันการพัฒนาโครงการแนวสูงมีแนวโน้มที่จะใช้เวลาพัฒนานานมากขึ้น เนื่องจากข้อกำหนดในการขออนุมัติรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) มีขั้นตอนและรายละเอียดการดำเนินการที่ใช้เวลาค่อนข้างมาก รวมทั้งต้องได้รับความยินยอมจากชุมชนโดยรอบ ทำให้การรับรู้รายได้ของโครงการใช้เวลานานกว่าโครงการแนวราบ

(8) แนวทางการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนเพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการของบริษัทฯ และเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติภายใต้กฎเกณฑ์ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เกี่ยวกับการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อย รวมทั้งเพื่อจัดและวางมาตรการในการป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกลุ่มบริษัท บริษัทฯ จึงมีมาตรการสำหรับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และแนวทางป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างบริษัทในกลุ่มภายใต้การนำธุรกรรมการลงทุนในครั้งนี้ ดังนี้

มาตรการสำหรับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (1) ในกรณีที่จำเป็นต้องทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ และตรวจสอบว่ารายการระหว่างกันนั้นเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น มีเงื่อนไขการค้าและราคาที่เป็นธรรม ไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ และการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการเสมือนหนึ่งว่าเป็นการทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm-length Basis) เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลให้ครบถ้วนต่อไป
- (2) กรรมการที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียต้องไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเอง ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท

แนวทางการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- (1) เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารกิจการของบริษัทร่วมลงทุนฯ คุณชจรศิษฐ์ และคุณสุนันทา จะไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทร่วมลงทุนฯ รวมทั้งไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเอง ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ
- (2) บริษัทฯ และบริษัทร่วมลงทุนฯ มีเป้าหมายในการพัฒนาโครงการและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแตกต่างกัน ดังนี้

(ก) รูปแบบและพื้นที่ในการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ: จะมีการพัฒนาโครงการทั้งรูปแบบแนวราบและแนวสูง ซึ่งในกรณีที่ เป็นโครงการแนวราบจะเป็นการดำเนินโครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดย ณ ปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ พื้นที่โซนรังสิต อำเภอลอง หลวง จังหวัดปทุมธานี

บริษัทร่วมลงทุนฯ: เน้นการพัฒนาโครงการแนวราบเฉพาะพื้นที่โซนรังสิต อำเภอลอง หลวง จังหวัดปทุมธานี เท่านั้น

(ข) กลุ่มลูกค้า

บริษัทฯ: กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ ผู้บริหารระดับสูง, ผู้ประกอบการธุรกิจยุคใหม่, เจ้าของธุรกิจ ซึ่งมีฐานรายได้ตั้งแต่ 350,000 บาท – 500,000 บาท ขึ้นไป

บริษัทร่วมทุนฯ: กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มผู้เริ่มต้นทำงาน, ผู้ช่วยผู้จัดการ, ผู้จัดการ-ผู้บริหารระดับกลาง ซึ่งมีฐานรายได้ตั้งแต่ 25,000 – 100,000 บาท

เมื่อโครงการแนวราบของบริษัทร่วมทุนฯ ได้จำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์เงินเสร็จสิ้นทั้งโครงการแล้ว จะดำเนินการจัดสรรแบ่งกำไรตามสัดส่วนที่ผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่ายได้ร่วมลงทุน และจะดำเนินการชำระบัญชีและปิดบริษัทร่วมทุนฯ ต่อไป

3.3 การคำนวณขนาดของรายการ

3.3.1 การคำนวณขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การคำนวณขนาดรายการของธุรกรรมการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นจากคุณชวรงค์ศิริ ตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน อ้างอิงจากงบการเงินของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	สูตรการคำนวณ	การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net tangible asset – NTA)	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	$405.0^{(1)} \times 1.11\% \times 100$ 3,478.1	0.13%
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทร่วมทุนยังไม่มีกำไรดำเนินงาน	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$4.5^{(2)} \times 100$ 13,291.2	0.03%
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระราคาสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	N/A

หมายเหตุ (1) มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทร่วมทุนฯ ที่คาดว่าจะเป็นก่อนการร่วมทุน

(2) มูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 45,000 หุ้น ที่บริษัทฯ จะเข้าซื้อจากคุณชวรงค์ศิริฯ

3.3.2 การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องจากคุณชจรชษฐ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ดังนั้น รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ข้างต้น จะเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ระเบียบตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยการคำนวณขนาดรายการจะอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจะคำนวณจาก (1) มูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ รวมทุนฯ จำนวน 45,000 หุ้น ที่บริษัทฯ จะเข้าซื้อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 4,500,000 บาท รวมกับ (2) ผลตอบแทนสูงสุดที่บริษัทฯ รวมทุนฯ อาจต้องจ่ายชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยคำนวณจากมูลค่าหุ้นบุริมสิทธิที่ถือโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 400.0 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทนสูงสุดของหุ้นบุริมสิทธิที่ไม่เกินร้อยละ 3.50 ต่อปี เป็นระยะเวลา 8 ปี อ้างอิงประมาณการระยะเวลาทั้งหมดของโครงการโดยฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ซึ่งจะมีจำนวนเท่ากับ 112.0 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของการคำนวณขนาดรายการดังนี้

สิ่งตอบแทน	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (ล้านบาท)	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ
หุ้นสามัญของบริษัทฯ รวมทุนฯ	4.5	3,478.10	0.13
ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ ⁽¹⁾	112.0	3,478.10	3.22
รวม	116.5	3,478.10	3.35

หมายเหตุ (1) ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิซึ่งถือโดยคุณชจรชษฐ์ คำนวณจากมูลค่าหุ้นบุริมสิทธิ 400.0 ล้านบาท x อัตราผลตอบแทนสูงสุดร้อยละ 3.50 ต่อปี x 8 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาสูงสุดของโครงการประมาณการโดยฝ่ายจัดการของบริษัทฯ

มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ปรากฏดังนี้

งบการเงินรวม	(หน่วย: ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	13,291.2
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(64.1)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	(4.4)
หนี้สินรวม	(9,455.2)
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(289.4)
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	3,478.10

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการเกี่ยวโยงอื่นใดที่เกิดขึ้นในหกเดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผลให้ขนาดรายการคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้นร้อยละ 3.35 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3.00 ดังนั้น ในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้อง

- (1) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังกล่าว โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบสี่วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการซื้อและรับโอนหุ้นสามัญให้แก่คุณชวรงค์ ในราคา 4,500,000 บาท โดยจะชำระราคาในวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนฯ จำนวน 45,000 หุ้น จากคุณชวรงค์

นอกจากนี้ ภายหลังธุรกรรมการซื้อหุ้นเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ จะเข้าถือหุ้นสามัญในบริษัทร่วมทุนฯ รวมทั้งสิ้น จำนวน 45,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.11 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด แต่จะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในฐานะผู้ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด ซึ่งจะทำให้บริษัทร่วมทุนฯ มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทร่วมทุนฯ ผ่านการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในบริษัทร่วมลงทุนฯ ดังกล่าว

สำหรับคุณชวรงค์ซึ่งเป็นผู้ร่วมทุนในบริษัทร่วมลงทุนฯ นั้น จะถือหุ้นสามัญจำนวน 4,998 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 4,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.89 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด แต่จะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในฐานะผู้ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดเท่านั้น (เนื่องจากหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 1,000,000 หุ้นจะมีสิทธิออกเสียงเพียง 1 เสียง) อย่างไรก็ตาม ภายใต้อำนาจระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมทุนฯ คุณชวรงค์ในฐานะผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจะมีสิทธิได้รับเงินปันผลสะสมก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 3.50 ต่อปี และมีสิทธิได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทร่วมทุนฯ ก่อนโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อบริษัทร่วมทุนฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินโครงการฯ และได้เริ่มจำหน่ายพื้นที่ของโครงการให้แก่ลูกค้าได้แล้ว และไม่ได้มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน บริษัทร่วมทุนฯ จะต้องดำเนินการลดทุนจดทะเบียนในส่วนของหุ้นบุริมสิทธิ เพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่คุณชวรงค์ โดยจะต้องดำเนินการทุก ๆ ระยะเวลาครึ่งปี

(2) จำนวนของหุ้นบุริมสิทธิที่บริษัทร่วมทุนฯ ต้องดำเนินการลดทุนตามข้อ (1) ข้างต้นนั้น จะคำนวณตามสัดส่วนของ (ก) จำนวนพื้นที่ที่ดินโครงการฯ ที่บริษัทร่วมทุนโอนกรรมสิทธิ์ได้ในรอบระยะเวลาครึ่งปี ต่อ (ข) พื้นที่ที่ดินโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายซึ่งบริษัทฯ อาจขายให้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ ได้ (Saleable Area) (ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง)

(3) การดำเนินการลดทุนของบริษัทร่วมทุนฯ จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขของกฎหมาย หรือตามสัญญาใด ๆ ที่บริษัทฯ หรือบริษัทร่วมทุนฯ เป็นคู่สัญญา ซึ่งรวมถึงการที่บริษัทฯ จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าหน้าที่ของบริษัทร่วมทุนฯ ก่อนที่จะดำเนินการลดทุนดังกล่าว

(4) จากการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทร่วมทุนฯ ตามกระบวนการข้างต้น จะทำให้คุณชจรชิสฐ์ได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทฯ ก่อนบริษัทฯ เป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 400,000,000 บาท ทั้งนี้ สำหรับเงินและทรัพย์สินอื่น ๆ ของบริษัทร่วมทุนฯ ที่เหลือจากการลดทุนดังกล่าว จะถูกแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทร่วมทุนฯ ตามสัดส่วน กล่าวคือ บริษัทฯ จะมีสิทธิได้รับในสัดส่วนร้อยละ 90 ของเงินและทรัพย์สินส่วนที่เหลือทั้งหมด

5. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าของสิ่งตอบแทนดังกล่าวกำหนดขึ้นจากการเจรจาและตกลงร่วมกันระหว่างผู้ร่วมทุน ซึ่งได้แก่ บริษัทฯ และคุณชจรชิสฐ์ ภายใต้เงื่อนไขในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมทุนฯ โดยมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 4,500,000 บาท กำหนดจากมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นที่ราคา 100 บาท และมูลค่าบุริมสิทธิจำนวน 400,000,000 บาท กำหนดจากราคาที่ดินที่คุณชจรชิสฐ์นำมาร่วมลงทุนในบริษัทร่วมทุนฯ โดยราคาที่ดินได้รับการประเมินจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งประเมินว่าที่ดินมีมูลค่าเท่ากับ 403,200,000 บาท และ บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพรซ์ จำกัด ซึ่งประเมินว่าที่ดินมีมูลค่าเท่ากับ 422,000,000 บาท จากผลการประเมินราคาที่ดินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย พบว่ามูลค่าหุ้นบุริมสิทธิที่ออกให้ตอบแทนแก่คุณชจรชิสฐ์ มีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินที่ดินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย

6. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

6.1 การเข้าทำธุรกรรมร่วมลงทุนกับนายชจรชิสฐ์จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทในแง่การขยายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และขยายฐานในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท เนื่องจากที่ดินเปล่าของบริษัทร่วมลงทุนตั้งอยู่บริเวณพื้นที่โซนรังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นแหล่งชุมชนอันเป็นจุดยุทธศาสตร์ที่ดีในการประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทเห็นว่าสามารถนำที่ดินดังกล่าวไปใช้ในการประกอบธุรกิจบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์โฮมของกลุ่มบริษัทได้เป็นอย่างดี และบริษัทเชื่อว่าการดำเนินการดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีรายได้เพิ่มมากขึ้นในอนาคต และยังช่วยเพิ่มศักยภาพของบริษัทในการแข่งขันกับคู่แข่งที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกันได้อีกด้วย

6.2 ลดความเสี่ยงในการลงทุนพัฒนาโครงการ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ต้องลงทุนทั้งร้อยละ 100 สำหรับการพัฒนาโครงการในทำเลใหม่ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่บริษัทฯ ยังไม่เคยมีฐานลูกค้ามาก่อน อย่างไรก็ตาม การขยายพื้นที่ทำเลใหม่ก็เป็นการเพิ่ม

โอกาสในการขยายฐานกลุ่มลูกค้าโครงการแนวราบมากยิ่งขึ้น เพื่อให้บริษัทได้ทราบความต้องการของลูกค้าในรูปแบบที่หลากหลายขึ้น

6.3 สามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เนื่องจากบริษัทไม่ต้องลงทุนค่าที่ดิน ไม่ต้องหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม หรือการเพิ่มทุนเพื่อให้เป็นภาระแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ

แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้น จำนวน 4,500,000 บาท จะมาจากกระแสเงินสดภายในของบริษัทฯ

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมการร่วมลงทุนกับคุณชจรชัชฐ์แล้ว เห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทจะสามารถเพิ่มขีดความสามารถในการดำเนินธุรกิจ และเป็นโอกาสในการขยายตลาดในส่วนของธุรกิจบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์โฮมของกลุ่มบริษัทไปยังพื้นที่โซนรังสิตส่งผลให้กลุ่มบริษัทสามารถขยายฐานลูกค้า รายได้ และผลกำไรได้เพิ่มขึ้น

คณะกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้แก่ นายชจรชัชฐ์ สิ่งสรรเสริญ และนางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ ออกจากที่ประชุมและไม่ได้ออกเสียงในวาระดังกล่าว

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 8.

คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในรายงานฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ลายมือชื่อ _____

นายสุพล จงจินตรักษา นายพันธ์เทพ อาสนิททอง
กรรมการ