

ที่ บ/55- 721

วันที่ 26 ธันวาคม 2555

เรื่อง ขอรายงานสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทการได้มาซึ่งสินทรัพย์
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2555 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท โทเทิล อินดัสเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 เข้าทำรายการซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) จำนวน 15,000,000 หน่วย จากการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นครั้งแรก (IPO) คิดเป็นร้อยละ 15.46 ของมูลค่าของกองทุน

และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด จำนวนรวม 7,009,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของ บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด จาก นายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิดา เตชะอุบล

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการทั้งสองรายการดังกล่าว ถือเป็นกรเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีขนาดรายการตามวิธีการคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์เท่ากับ ร้อยละ 49.48 ของสินทรัพย์สุทธิที่มีตัวตนของบริษัท จัดเป็นประเภทที่ 2 ตามวิธีการคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 โดยบริษัทต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ในทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี 1 รวมทั้ง ต้องมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นโดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี 2 ข้อ 1, 2, 3, 5(3), 7 และ 8 นอกจากนี้ รายการที่ 2 ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูล

และการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 48.96 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งบริษัทจะต้องดำเนินการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนการเข้าทำรายการ โดยบริษัทจะต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ในเรื่องความสมเหตุสมผลของรายการ และราคาที่ตกลงทำรายการ เป็นราคายุติธรรม

พร้อมกันนี้ บริษัทขอเรียนว่า ภายหลังจากการซื้อหุ้นของบริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัดในครั้ง นี้ จะทำให้บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด จะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายกำพล ตียะรัตน์)

กรรมการผู้จัดการ

รายการที่ 1
สรุปสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ของ

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)

เรื่อง การซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II)

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2555 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด (“ทิสคอม”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 เข้าทำรายการซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (M-II) จำนวน 15,000,000 หน่วย จากการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นครั้งแรก (IPO) คิดเป็นร้อยละ 15.46 ของมูลค่าของกองทุน

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

บริษัท โทเทิล อินด์สเตรียล เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน) ในฐานะ “ผู้ซื้อ”

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ ในฐานะ “ผู้ขาย”

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ทิสคอม ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ได้เข้าทำรายการซื้อหน่วยลงทุน M-II จำนวน 15,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 10 บาท จากการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นครั้งแรก (IPO) คิดเป็นร้อยละ 15.46 ของมูลค่าของกองทุน คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาท)

ทั้งนี้ การซื้อหน่วยลงทุน M-II ในครั้งนี้ มีขนาดรายการตามวิธีการคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ เท่ากับ ร้อยละ 14.69 ของสินทรัพย์สุทธิที่มีตัวตนของบริษัท ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 3 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 โดยมีขนาดรายการคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา ดังนี้

$$\frac{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทที่ได้มา} \times 15.46\% \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}} = \frac{970,000,000 \times 15.46\% \times 100}{1,021,149,448} = 14.69\%$$

(ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2555
ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว)

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

หน่วยลงทุน M-II ซึ่งกองทุนรวม M-II เป็นเจ้าของ

- ที่ดิน ณ นิคมอุตสาหกรรม ทีเอพี พร้อมอาคารโรงงาน 12 อาคาร พื้นที่อาคารรวม 17,850 ตารางเมตร บนที่ดิน 28.57 ไร่
- ที่ดิน ณ เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร พร้อมอาคารโรงงาน 2 อาคาร พื้นที่อาคารรวม 2,160 ตารางเมตร บนที่ดิน 5.57 ไร่
- สิทธิการเช่าที่ดิน ณ นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง พร้อมอาคารโรงงาน 18 อาคาร พื้นที่อาคารรวม 19,350 ตารางเมตร บนที่ดินขนาด 26.34 ไร่

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

ทิสคอมได้ซื้อหน่วยลงทุน M-II จำนวน 15,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 10 บาท จากการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นครั้งแรก (IPO) คิดเป็นจำนวนเงินรวม 150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาท)

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

หน่วยลงทุนใน M-II จำนวน 15,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 10 บาท จากการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นครั้งแรก (IPO) คิดเป็นจำนวนเงินรวม 150,000,000 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาท) หรือร้อยละ 15.46 ของมูลค่าของกองทุน

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน

เป็นราคาตามมูลค่าที่ตราไว้ และเป็นราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นครั้งแรก

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในครั้งนี้

ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทุน M-II

9. แหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ในการซื้อหุ้นในครั้งนี้

ทิสคอมจะนำเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุน M-II ส่วนหนึ่ง มาใช้ในการซื้อหน่วยลงทุนในครั้งนี้

10. เงื่อนไขการทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2555 มีมติอนุมัติให้ทิสคอมเข้าซื้อหน่วยลงทุน M-II

11.

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การเข้าซื้อหุ้นหน่วยลงทุนใน M-II ของทีสคอมในครั้งนี้ จะเป็นการเพิ่มแหล่งรายได้ในรูปแบบเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของกองทุนฯ ให้แก่ทีสคอมในอนาคต

12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 12

- ไม่มี -

รายการที่ 2
สรุปสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทการได้มาซึ่งสินทรัพย์
ของ
บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
เรื่อง การซื้อหุ้นของบริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2555 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญเดิมของ บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (“วีเอสเอสแอล”) จำนวนรวม 7,009,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของวีเอสเอสแอล จาก นายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิดา เตชะอุบล และจะเข้ารายการภายหลังที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทอนุมัติการทำรายการแล้ว

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ในฐานะ “ผู้ซื้อ”
นายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิดา เตชะอุบล ในฐานะ “ผู้ขาย”

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทจะซื้อหุ้นสามัญเดิมของบริษัทวีเอสเอสแอล จาก นายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิดา เตชะอุบล จำนวนรวม 7,009,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาทถ้วน) ในราคา หุ้นละ 71.33 บาท (เจ็ดสิบเอ็ดบาทสามสิบสามสตางค์) คิดเป็นราคาขายรวม 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาท)

ทั้งนี้ การซื้อหุ้นของวีเอสเอสแอล ในครั้งนี้ มีขนาดรายการตามวิธีการคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ เท่ากับ ร้อยละ 34.79 ของสินทรัพย์สุทธิที่มีตัวตนของบริษัท ซึ่งเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 โดยมีขนาดรายการคำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา ดังนี้

$$\frac{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทที่ได้มา} \times 100\% \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}} = \frac{355,287,975 \times 100\% \times 100}{1,021,149,448} = 34.79\%$$

(ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2555
ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว)

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 เนื่องจาก นายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดย ณ

$$\frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}} = \frac{500,000,000 \times 100}{1,021,149,448} = 48.96\%$$

(ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2555
ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว)

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

หุ้นสามัญเดิมของวีเอสเอสแอล จำนวนรวม 7,009,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของวีเอสเอสแอล โดยวีเอสเอสแอลประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจุบันเป็นเจ้าของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย สูง 26 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 73 ตารางวา ตั้งอยู่ระหว่าง ซอยสุขุมวิท 13 และ ซอยสุขุมวิท 15 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยข้อมูลของบริษัทโดยสังเขปดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
วันจดทะเบียนตั้งบริษัท	วันที่ 10 กรกฎาคม 2541
ทุนจดทะเบียน	701,000,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญจำนวน 7,010,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	701,000,000 บาท
ผู้ถือหุ้น	(1) นายอภิชัย เตชะอุบล ร้อยละ 57.06 (2) นางชลิตา เตชะอุบล ร้อยละ 42.94 (3) นางศนิตรา ภารพบ ร้อยละ 0.00
รายชื่อคณะกรรมการ	(1) นายอภิชัย เตชะอุบล (2) นางศนิตรา ภารพบ (3) นายรัชตกร ศรีบุญโรจน์
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท	นายอภิชัย เตชะอุบล หรือ นางศนิตรา ภารพบ ลงลายมือชื่อ และประทับตราสำคัญของบริษัท
ที่ตั้งสำนักงาน	เลขที่ 36 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในนาม โครงการ “15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์”

ข้อมูลทางการเงินของ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 – 2554 และงวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 ของบริษัทวีเอสเอสแอล มีดังนี้				
(หน่วย : พันบาท)				
งบการเงิน	30 ก.ย. 2555	2554	2553	2552
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,145,022	1,698,585	1,377,129	2,219
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	104,375	104,588	607,517	503,104
รวมสินทรัพย์	2,249,397	1,803,173	1,984,646	505,323
หนี้สินหมุนเวียน	444,105	184,647	18,266	17,128
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,450,004	1,255,539	1,464,387	369,932
รวมหนี้สิน	1,894,109	1,440,186	1,482,653	387,060
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	701,000	701,000	500,000	120,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(345,712)	(338,013)	1,993	(1,737)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	355,288	362,987	501,993	118,263
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,249,397	1,803,173	1,984,646	505,323
รายได้รวม	7,914	3,672	7,127	1,055
ค่าใช้จ่ายรวม	15,613	343,679	3,397	4,446
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(7,699)	(340,007)	3,730	(3,391)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	(1.10)	(283.34)	3.11	(2.83)

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

ตามหนังสือของนายอภิชัย เตชะอุบล ฉบับลงวันที่ 24 ตุลาคม 2555 และ วันที่ 7 ธันวาคม 2555 ได้เสนอเสนอขายหุ้นสามัญเดิมของวีเอสเอสแอล ที่ถือโดย นายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิดา เตชะอุบล จำนวนรวม 7,009,998 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จดทะเบียนและชำระแล้วของวีเอสเอสแอล) มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท ในราคา หุ้นละ 71.33 บาท (เจ็ดสิบเอ็ดบาทสามสิบสามสตางค์) คิดเป็นราคาขายรวม 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาท) ให้แก่บริษัท

เงื่อนไขการชำระเงิน

- (1) เงินมัดจำ จำนวน 100,000,000 บาท (หนึ่งร้อยล้านบาท) จ่ายให้แก่ผู้ขาย ณ วันทำบันทึกข้อตกลงซื้อขายหุ้น ซึ่งจะถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินค่าหุ้น ภายหลังจากที่ผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการซื้อหุ้นของวีเอสเอสแอล
- (2) จำนวนเงิน 200,000,000 บาท (สองร้อยล้านบาท) ชำระภายใน 3 วัน นับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการซื้อหุ้นของวีเอสเอสแอล

(3) จำนวนเงิน 200,000,000 บาท (สองร้อยล้านบาท) ซ้ำจะเป็นตัวสัญญาใช้เงิน อายุ 6 เดือน จ่ายให้แก่ผู้ขายภายใน 3 วันนับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการซื้อหุ้นของวีเอสเอสแอล

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

หุ้นสามัญเดิมของวีเอสเอสแอล จำนวนรวม 7,009,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มูลค่าเงินลงทุนสุทธิตามงบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว เท่ากับ 355,287,874 บาท (หรือประมาณ 50.68 บาท ต่อหุ้น) ซึ่งวีเอสเอสแอลเป็นเจ้าของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน

เป็นราคาที่บริษัท (“ผู้ซื้อ”) กับ นายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิตา เตชะอุบล (“ผู้ขาย”) ได้เจรจาตกลงกัน โดยพิจารณาจากการประเมินราคาสินทรัพย์ บริษัทได้ว่าจ้าง บริษัท บรูค เรียด เอสเตท จำกัด และ บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ให้ทำการประเมินราคาโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและอาคารพักอาศัยสูง 26 ชั้น (อยู่ระหว่างการตกแต่ง) โดยบริษัท บรูค เรียด เอสเตท จำกัด ได้ออกรายงานการประเมินราคา ฉบับลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2555 ประเมินมูลค่าตลาดของโครงการโดยวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไว้เท่ากับ 2,491,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยเก้าสิบล้านบาท) ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชี จำนวน 414,750,573.90 บาท (สี่ร้อยสิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นห้าร้อยเจ็ดสิบบาทเก้าสิบบาท) และบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ได้ออกรายงานการประเมินราคา ฉบับลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2555 ประเมินมูลค่าตลาดของโครงการโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ไว้เท่ากับ 2,115,550,000 บาท (สองพันหนึ่งร้อยสิบล้านห้าหมื่นบาทถ้วน) ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชี จำนวน 39,300,573.90 บาท (สามสิบล้านห้าหมื่นสามแสนห้าร้อยเจ็ดสิบบาทเก้าสิบบาท) ทำให้มูลค่าตามบัญชีหลังปรับปรุงของหุ้นสามัญที่เสนอขายสูงกว่าราคาที่ตกลงจะซื้อขาย เป็นจำนวน 82,313,383 บาท (แปดสิบล้านสามแสนหนึ่งหมื่นสามพันสามร้อยแปดสิบบาท) ดังมีรายละเอียดการคำนวณดังต่อไปนี้

ราคาประเมินของบริษัท บรูค เรียด เอสเตท จำกัด	2,491,000,000
ราคาประเมินของบริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	2,115,550,000
ราคาประเมินถัวเฉลี่ย	2,303,275,000
หัก มูลค่าตามบัญชีของโครงการ ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2555	2,076,249,426
ราคาประเมินเฉลี่ยส่วนที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชี	227,025,574
ส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิของ VSSL ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2555	355,287,975
ส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิของ VSSL หลังปรับปรุง	582,313,549
ส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิของ VSSL หลังปรับปรุงคำนวณเฉพาะส่วนที่ซื้อ	582,313,383
ราคาซื้อขาย	500,000,000
ส่วนเกินของส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิของ VSSL หลังปรับปรุงที่สูงกว่าราคาซื้อขาย	82,313,383

8.

ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในครั้งนี้

- (1) ทำให้บริษัทได้เป็นเจ้าของโครงการที่มีโอกาสสร้างรายได้ที่รวดเร็ว เนื่องจากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ของวีเอสเอสแอล อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีและมีกำหนดแล้วเสร็จและคาดว่าจะสามารถเริ่มดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อได้ในต้นปี 2556
- (2) เป็นแหล่งรายได้ของบริษัทในอนาคต
- (3) บริษัทจะได้รับผลกำไรจากการจำหน่ายโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์
- (4) บริษัทจะมีกระแสเงินสดรับจากการจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์

9. แหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ในการซื้อหุ้นในครั้งนี้

บริษัทจะนำเงินบางส่วนที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า และเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท มาใช้ในการซื้อหุ้นของวีเอสเอสแอลในครั้งนี้

10. รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดย ณ วันที่ 20 มิถุนายน 2555 ถือหุ้นของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 1.36 ของทุนที่เรียกชำระแล้ว) และนางชลิดา เตชะอุบล ผู้ถือหุ้นของบริษัท (โดย ณ วันที่ 20 มิถุนายน 2555 ถือหุ้นของบริษัทคิดเป็นร้อยละ 0.79 ของทุนที่เรียกชำระแล้ว) และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของนายอภิชัย เตชะอุบล ตามมาตรา 258 แห่ง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้เสนอขายหุ้นของวีเอสเอสแอล จำนวนรวม 7,009,998 หุ้น ให้แก่บริษัท

ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้อง และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเรื่องผลประโยชน์ ซึ่งจะไม่มีส่วนออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการขายหุ้นดังกล่าว มีดังนี้

	วนก	
	จำนวนหุ้น	คิดเป็นร้อยละ
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	10,307,788	1.36
2. นางชลิดา เตชะอุบล	5,968,512	0.79
3. บริษัท วี.ซี.เอ. แอล. บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด ^{1/}	109,056,926	14.40
4. บริษัท เจซี แอสเซท จำกัด ^{2/}	187,527,064	24.76
5. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{3/}	161,872,883	21.37
รวม	474,733,173	62.68

หมายเหตุ ^{1/} เป็น บุคคลตาม มาตรา 258 ของ นายอภิชัย เตชะอุบล

^{2/} เป็น นิติบุคคลที่ถือหุ้น โดยบุตรและบุตรของ นายอภิชัย และนางชลิดา เตชะอุบล

^{3/} เป็น บุตรที่บรรลุนิติภาวะแล้ว ของ นายอภิชัย และ นางชลิดา เตชะอุบล

11.

12. _____

กองทุนที่เรียกชำระแล้ว) และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของนายอภิชัย เตชะอุบล ตามมาตรา 258 แห่ง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้เสนอขายหุ้นของวีเอสเอสแอล จำนวน 7,009,998 หุ้น ให้แก่บริษัท

13. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การเข้าซื้อหุ้นของวีเอสเอสแอลในครั้งนี้ จะเป็นการเพิ่มแหล่งรายได้ในอนาคตอันใกล้ให้แก่บริษัท เนื่องจากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมพักอาศัยที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ใจกลางกรุงเทพมหานครและศูนย์กลางธุรกิจ มีกำหนดแล้วเสร็จในต้นปี 2556 มียอดขายนำแล้วของโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 ประมาณร้อยละ 37 ของพื้นที่ขายรวมของโครงการ มีทีมขายหน้าในการขายที่ชำนาญและมีชื่อเสียง ซึ่งจากการที่บริษัทมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการห้องชุดพักอาศัยมาก่อนแล้ว และบริษัทยังมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความสามารถและมีความเชี่ยวชาญในด้านการพัฒนาและจำหน่ายโครงการห้องชุดพักอาศัยอยู่แล้ว ซึ่งจะสามารถช่วยส่งเสริมการบริหารงานและการขายของโครงการดังกล่าวได้เป็นอย่างดี จึงทำให้คณะกรรมการบริษัทมีความมั่นใจว่าโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ จะเป็นแหล่งรายได้และกระแสเงินสดรับที่สำคัญของบริษัทในอนาคตอันใกล้

14. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 13

- ไม่มี -

15. เงื่อนไขการทำรายการ

การซื้อหุ้นดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ตามวิธีการคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551

เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 โดยบริษัทต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ในทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี 1 รวมทั้งต้องมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นโดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี 2 ข้อ 1, 2, 3, 5(3), 7 และ 8 นอกจากนี้รายงานดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 48.96 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งบริษัทจะต้องดำเนินการขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนการเข้าทำรายการ โดยบริษัทจะต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ในเรื่อง ความสมเหตุสมผลของรายการ และราคาที่ตั้งในการทำรายการเป็นราคายุติธรรม

16. เงื่อนไขอื่น ๆ

การซื้อขายหุ้นของวีเอสเอสแอล ระหว่าง บริษัท กับ นายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิดา เตชะอุบล ในครั้งนี้ มีเงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้

- (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อหุ้นของวีเอสเอสแอล จากคุณอภิชัย เตชะอุบล และ คุณชลิดา เตชะอุบล
- (2) ผู้ขายต้องดำเนินการให้สถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้ของวีเอสเอสแอล ยินยอมให้ผู้ซื้อเข้าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของวีเอสเอสแอล
- (3) ผู้ขายจะดำเนินการให้สถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้ของวีเอสเอสแอล อนุมัติการขยายระยะเวลาในการชำระหนี้ออกไปจากกำหนดระยะเวลาเดิม ไม่น้อยกว่า 1 ปี
- (4) ผู้ขายตกลงจะดำเนินการให้ลูกหนี้เงินกู้ยืมของวีเอสเอสแอล ชำระหนี้เงินกู้ยืมทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยให้แก่วีเอสเอสแอล ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ผู้ซื้อชำระค่าหุ้นและผู้ขายได้โอนหุ้นให้แก่ผู้ซื้อแล้ว