

# ADAMAS

SET No. 10/2561

วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่อง ข้อมูลแก้ไขเพิ่มเติมในความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2)  
ของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง ความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)  
ฉบับลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2561

ตามที่บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“กิจการ”) ได้นำส่งความเห็นของกิจการเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 250-2) ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นของกิจการ เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2561 กิจการมีความประสงค์ที่จะขอแก้ไขและเพิ่มเติมข้อความในแบบ 250-2 เพื่อให้เกิดความชัดเจนในความเห็นของกิจการที่มีต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ โดยข้อความที่เพิ่มเติมปรากฏเป็นตัวอักษรสีแดง และข้อความที่ตัดออกปรากฏเป็นตัวอักษรที่ถูกขีดออก โดยมีรายละเอียดดังนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(นายมนต์ชัย อรวงศ์ไพศาล)

กรรมการ



ที่ 09/2561

วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561

- เรื่อง ข้อมูลแก้ไขเพิ่มเติมในความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์  
ของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- เรียน เลขาธิการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
 กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
 กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- อ้างถึง ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น  
 จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2561

บริษัท สิลม แอ็ดไวซอรี จำกัด ("ที่ปรึกษา") ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับคำ  
เสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งข้อมูลแก้ไขเพิ่มเติมตามความเห็นของ  
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

(นายพิทักษ์ กิตติอักษรเสถียร)

กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท สิลม แอ็ดไวซอรี จำกัด

(นายพิพัฒน์ กิตติอักษรเสถียร)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน  
บริษัท สิลม แอ็ดไวซอรี จำกัด



เอกสารแก้ไขเพิ่มเติมรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อคำเสนอซื้อหลักทรัพย์  
ของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

“ข้อความที่เพิ่มเติมปรากฏเป็นตัวอักษรสีแดง และข้อความที่ตัดออกปรากฏเป็นตัวอักษรที่ถูกขีดออก”

1. แก้ไขข้อความในหน้า แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ข้อความเดิม

ที่ปรึกษา ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ADAM”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นสำหรับการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ของ ADAM โดยนายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ (“ผู้ทำคำเสนอซื้อ”) และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง

1. คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) จากผู้ทำคำเสนอซื้อ ฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2561 และฉบับแก้ไขและเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 และ 12 กุมภาพันธ์ 2561
2. งบการเงินของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ผ่านการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 2559 และสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560
3. การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง
4. รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
5. เอกสารข้อมูล และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
6. ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
7. ข้อมูลสถิติจากตลาดหลักทรัพย์ และภาวะอุตสาหกรรม

ข้อความใหม่

ที่ปรึกษา ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ADAM”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นสำหรับการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ของ ADAM โดยนายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ (“ผู้ทำคำเสนอซื้อ”) และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง

1. คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) จากผู้ทำคำเสนอซื้อ ฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2561 และฉบับแก้ไขและเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561, และ 12 กุมภาพันธ์ 2561, และ 16 กุมภาพันธ์ 2561
2. งบการเงินของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ผ่านการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 - 2559 และสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560
3. การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง
4. รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
5. เอกสารข้อมูล และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

6. ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท อาตามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
7. ข้อมูลสถิติจากตลาดหลักทรัพย์ฯ และภาวะอุตสาหกรรม

## 2. แก้ไขข้อความส่วนที่ 1 หน้า 1

### ข้อความเดิม

ต่อมา เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2561 บริษัทฯ ได้รับคำเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของกิจการด้วยความสมัครใจ (Voluntary Tender Offer) จากผู้ทำคำเสนอซื้อ และบริษัทฯ ได้รับคำเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของกิจการ ฉบับแก้ไข และเพิ่มเติม เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 และ 12 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีสาระสำคัญโดยสรุปดังนี้

### ข้อความใหม่

ต่อมา เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2561 บริษัทฯ ได้รับคำเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของกิจการด้วยความสมัครใจ (Voluntary Tender Offer) จากผู้ทำคำเสนอซื้อ และบริษัทฯ ได้รับคำเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของกิจการ ฉบับแก้ไข และเพิ่มเติม เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561, และ 12 กุมภาพันธ์ 2561, และ **16 กุมภาพันธ์ 2561** โดยมีสาระสำคัญโดยสรุปดังนี้

## 3. แก้ไขข้อความส่วนที่ 1 หน้า 3 - 4

### ข้อความเดิม

#### 1. ราคาเสนอซื้อไม่เหมาะสม

ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 โดยวิธีต่างๆ 5 วิธี ได้แก่ 1) วิธีมูลค่าทางบัญชี 2) วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี 3) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ 4) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด และ 5) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด โดยมีรายละเอียดตามตารางสรุปมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ	
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น
วิธีมูลค่าทางบัญชี	128.93	0.35
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	128.91	0.35
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ	N/A	N/A
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด		
- อัตราส่วนราคาต่อกำไร	N/A	N/A
- อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	123.77 - 145.72	0.33 - 0.39
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	58.41 - 63.63	0.16 - 0.17

จากตารางสรุปข้างต้น ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ควรใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เนื่องจากจะแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานและการเติบโตในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการบริหารโครงการบ้านจัดสรรด้วยตนเอง ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 อยู่ระหว่าง

58.41 ล้านบาท และ 63.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 0.16 บาทต่อหุ้น และ 0.17 บาทต่อหุ้น โดยมีราคากรณีฐานอยู่ที่ 61.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 0.16 บาทต่อหุ้น

ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.07 บาทต่อหุ้น กับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.16 บาทต่อหุ้น จะเห็นได้ว่าราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนั้น ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.07 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม

## 2. โอกาสในการขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในราคาที่สูงกว่าราคาตามคำเสนอซื้อ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า หากในอนาคตหุ้นสามัญของบริษัทฯ สามารถกลับมาซื้อ-ขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้งตามนโยบายและแผนการบริหารกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ มีโอกาสที่ราคาซื้อ-ขายในช่วงเวลาดังกล่าวจะสูงกว่าราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญตามที่ระบุในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ในครั้งนี้ โดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ที่ปรึกษาฯ ประเมินได้ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นอาจมีความเสี่ยงที่หุ้นสามัญของกิจการจะไม่สามารถกลับมาซื้อ-ขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นอาจมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่สามารถขายหุ้นได้ในจำนวน ราคา ในระยะเวลาที่ต้องการได้ เนื่องจากปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ประกาศให้บริษัทฯ เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนเนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในช่วงที่ต้องแก้ไขฐานะทางการเงินและการดำเนินงานระยะที่ 2 (NC ระยะที่ 2) เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าศูนย์ และบริษัทฯ เข้าข่ายเป็นบริษัทที่มีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปเงินสด (Cash Company) ซึ่งยังไม่สามารถดำเนินการให้มีธุรกิจที่มีคุณสมบัติที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ รวมถึงบริษัทฯ ยังไม่ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท กิธา หรือเพอร์ดีส์ จำกัด (“KITHA”)

โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ปรับปรุงข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการกับบริษัทจดทะเบียนที่มีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปของเงินสดหรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company) โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561 จึงประกาศเพิ่มเหตุเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ กรณีบริษัทฯ เป็น Cash Company เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีการกำหนดระยะเวลาดำเนินการเป็น 2 ช่วง คือ 1) ช่วงดำเนินการให้เหตุเพิกถอนหมดไป มีระยะเวลา 1 ปี (ครบกำหนดวันที่ 31 มกราคม 2562) และ 2) ช่วงดำเนินการให้มีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขาย มีระยะเวลา 1 ปี

ทั้งนี้ บริษัทฯ สามารถยื่นคำขอขยายระยะเวลาสำหรับช่วงดำเนินการให้มีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขายได้ 1 ครั้ง เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการให้เหตุแห่งการเพิกถอนหมดไปหรือมีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขายได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจพิจารณาสั่งเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

## ข้อความใหม่

### 1. ~~ราคาเสนอซื้อไม่เหมาะสม~~

ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 โดยวิธีต่างๆ 5 วิธี ได้แก่ 1) วิธีมูลค่าทางบัญชี 2) วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี 3) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ 4) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด และ 5) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด โดยมีรายละเอียดตามตารางสรุปมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ	
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น
วิธีมูลค่าทางบัญชี	128.93	0.35

วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	128.91	0.35
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ	N/A	N/A
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด		
- อัตราส่วนราคาต่อกำไร	N/A	N/A
- อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	123.77 - 145.72	0.33 - 0.39
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	58.41 – 63.63 <u>64.52 – 81.81</u>	0.16 – 0.17 <u>0.17 - 0.22</u>

จากตารางสรุปข้างต้น ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ควรใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เนื่องจากจะแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานและการเติบโตในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการบริหารโครงการบ้านจัดสรรด้วยตนเอง ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 อยู่ระหว่าง 58.41 ล้านบาท และ 63.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 0.16 บาทต่อหุ้น และ 0.17 บาทต่อหุ้น โดยมีราคากรณีฐานอยู่ที่ 61.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 0.16 บาทต่อหุ้น ผลการประเมินที่ได้จากวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เนื่องจากบริษัทฯ มีการหยุดพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และยังมีแผนการที่ชัดเจนในการทำธุรกิจ ที่ปรึกษา จึงไม่สามารถคาดการณ์ถึงการดำเนินการที่ต่อเนื่องของกิจการ (Going Concern Basis) ได้ ดังนั้น การพิจารณามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน โดยการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินให้สะท้อนมูลค่าตลาด จึงเหมาะสมกว่าการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต

ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.07 บาทต่อหุ้น กับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.16 0.35 บาทต่อหุ้น จะเห็นได้ว่าราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนั้น ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.07 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม

## 2. โอกาสในการขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในราคาที่สูงกว่าราคาตามคำเสนอซื้อ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า หากในอนาคตหุ้นสามัญของบริษัทฯ สามารถกลับมาซื้อ-ขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้งตามนโยบายและแผนการบริหารกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ มีโอกาสที่ราคาซื้อ-ขายในช่วงเวลาดังกล่าวจะสูงกว่าราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญตามที่ระบุในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ในครั้งนี้ โดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ที่ปรึกษาฯ ประเมินได้ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นอาจมีความเสี่ยงที่หุ้นสามัญของกิจการจะไม่สามารถกลับมาซื้อ-ขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นอาจมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่สามารถขายหุ้นได้ในจำนวน ราคา ในระยะเวลาที่ต้องการได้ เนื่องจากปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ประกาศให้บริษัทฯ เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนเนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในช่วงที่ต้องแก้ไขฐานะทางการเงินและการดำเนินงานระยะที่ 2 (NC ระยะที่ 2) เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าศูนย์ และบริษัทฯ เข้าข่ายเป็นบริษัทที่มีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปเงินสด (Cash Company) ซึ่งยังไม่สามารถดำเนินการให้มีธุรกิจที่มีคุณสมบัติที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ รวมถึงบริษัทฯ ยังไม่ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท กิธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“KITHA”)

โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ปรับปรุงข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการกับบริษัทจดทะเบียนที่มีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปของเงินสดหรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company) โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์

2561 จึงประกาศเพิ่มเหตุเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ กรณีบริษัทฯ เป็น Cash Company เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีการกำหนดระยะเวลาดำเนินการเป็น 2 ช่วง คือ 1) ช่วงดำเนินการให้เหตุเพิกถอนหมดไป มีระยะเวลา 1 ปี (ครบกำหนดวันที่ 31 มกราคม 2562) และ 2) ช่วงดำเนินการให้มีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขาย มีระยะเวลา 1 ปี

ทั้งนี้ บริษัทฯ สามารถยื่นคำขอขยายระยะเวลาสำหรับช่วงดำเนินการให้มีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขายได้ 1 ครั้ง เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการให้เหตุแห่งการเพิกถอนหมดไปหรือมีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขายได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจพิจารณาสั่งเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

นอกจากนี้ หากพิจารณาจากนโยบายและแผนการบริหารกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ ที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ มีแผนการที่จะทำให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กลับมาทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง โดยมีตารางเวลาดำเนินการโดยประมาณดังนี้

รายการ	ช่วงเวลา
<u>เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 300 ล้านบาท</u>	<u>ไตรมาสที่ 2-4 ปี 2561</u>
<u>ได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย ที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ มูลค่าไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 300 ล้านบาท (ขนาดรายการไม่ต่ำกว่าร้อยละ 83.70 ของสินทรัพย์รวม)</u>	<u>ไตรมาสที่ 2-4 ปี 2561</u>
<u>จัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์</u>	<u>เริ่มดำเนินการ ไตรมาสที่ 4 ปี 2561 คาดว่าแล้วเสร็จ ไตรมาสที่ 1 ปี 2562</u>
<u>ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์รอการขายจากบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ แคปิตอล ลีจส์ จำกัด</u>	<u>ไตรมาสที่ 4 ปี 2561</u>
<u>รับรู้รายได้จากสินทรัพย์ใหม่ ที่จะสร้างกำไรสุทธิปีละไม่ต่ำกว่า 30 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์พันเหตุแห่งการเพิกถอน</u>	<u>ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2562 เป็นต้นไป</u>
<u>ยื่นคำขอพ้นเหตุเพิกถอนหลักทรัพย์ โดยบริษัทมีคุณสมบัติตามเกณฑ์รับหุ้นสามัญของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน</u>	<u>ไตรมาสที่ 2 ปี 2563</u>

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า จากนโยบายและแผนการบริหารกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ ที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ มีแผนการที่จะทำให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้างต้น มีความเป็นไปได้บ้างที่บริษัทฯ จะสามารถกลับมาซื้อ-ขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง เนื่องจากปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ประกาศให้บริษัทฯ เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนโดยมีสาเหตุดังนี้

- บริษัทฯ ต้องแก้ไขฐานะทางการเงินและการดำเนินงาน เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าศูนย์
- บริษัทฯ เข้าข่ายเป็นบริษัทที่มีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปเงินสด (Cash Company) ซึ่งยังไม่สามารถดำเนินการให้มีธุรกิจที่มีคุณสมบัติที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้

- บริษัทฯ ยังมีได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันกรณีการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท กีธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“KITHA”)

ซึ่งหากพิจารณาจากสถานะของบริษัทฯ พบว่า ณ วันที่ 9 มีนาคม 2560 บริษัทฯ อยู่ในช่วงที่ต้องแก้ไขฐานะทางการเงินและการดำเนินงานระยะที่ 2 (NC ระยะที่ 2) จากทั้งหมด 3 ระยะ โดยมีระยะเวลาในการแก้ไขสาเหตุดังกล่าวทั้งสิ้น 3 ปี (ครบกำหนดวันที่ 8 มีนาคม 2562) โดยบริษัทฯ สามารถยื่นคำขอขยายเวลาในการอยู่ NC ระยะเดิมได้ 1 ครั้ง เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี (วันที่ 8 มีนาคม 2563) โดยบริษัทฯ จะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ แม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถดำเนินการขอขยายเวลาในการอยู่ NC ระยะเดิมได้อีก 1 ปี ก็จะทำให้ระยะเวลาในการฟื้นฟูกิจการสิ้นสุด ณ วันที่ 8 มีนาคม 2563 ซึ่ง ณ วันดังกล่าวหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุเพิกถอนดังกล่าวได้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ก็จะดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์ฯ

ดังนั้น หากพิจารณาจากแผนการที่จะทำให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ผู้ทำคำเสนอซื้อคาดว่าจะยื่นคำขอพ้นเหตุเพิกถอนหลักทรัพย์ โดยบริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์รับหุ้นสามัญของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 จึงทำให้บริษัทฯ อาจไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุเพิกถอนดังกล่าวได้ทันภายในกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งส่งผลให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์ฯ

#### 4. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 3 หน้า 1 ข้อ 3.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี

##### ข้อความเดิม

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

##### ข้อความใหม่

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดย ไม่ได้ปรับปรุงรายการสินทรัพย์ หนี้สิน และรายการสำคัญต่างๆ ให้สะท้อนราคาตลาด จึงอาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ หนี้สิน และรายการสำคัญต่างๆ ไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

#### 5. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 3 หน้า 2 ข้อ 3.2 วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี

##### ข้อความเดิม

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ หลังการปรับปรุงรายการทรัพย์สินที่สำคัญให้เป็นราคายุติธรรมแล้ว ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการ



ทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

#### ข้อความใหม่

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ หลังการปรับปรุงรายการทรัพย์สินที่สำคัญให้เป็นราคายุติธรรมแล้ว ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีมูลค่าทางบัญชีอาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

#### 6. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 3 หน้า 6 ข้อ 3.4.2 อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี

##### ข้อความเดิม

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของบริษัทฯ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการบันทึกบัญชี เป็นต้น นอกจากนี้ วิธีเปรียบเทียบ P/BV เป็นเพียงการเปรียบเทียบราคากับมูลค่าทางบัญชีเท่านั้น ซึ่งสะท้อนส่วนเพิ่มที่นักลงทุนให้แก่มูลค่าทางบัญชีของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ และนำ P/BV ไปคูณกับมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ของบริษัทฯ โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบ P/BV อาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

##### ข้อความใหม่

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/BV บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบนั้น ย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น แหล่งที่มาของรายได้ ขนาดของบริษัทฯ โครงสร้างทางการเงิน และนโยบายการบันทึกบัญชี เป็นต้น นอกจากนี้ วิธีเปรียบเทียบ P/BV เป็นเพียงการเปรียบเทียบราคากับมูลค่าทางบัญชีเท่านั้น ซึ่งสะท้อนส่วนเพิ่มที่นักลงทุนให้แก่มูลค่าทางบัญชีของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ และนำ P/BV ไปคูณกับมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ของบริษัทฯ โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบ P/BV อาจเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

#### 7. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 3 หน้า 6 ข้อ 3.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

##### ข้อความเดิม

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นการประเมินมูลค่าโดยคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้ทำประมาณการทางการเงินและคำนวณหามูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

ในการประมาณการกระแสเงินสดอิสระของบริษัทฯ ที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์ โดยการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เกี่ยวกับโครงสร้างการลงทุน แผนการลงทุน แผนการดำเนินงาน และพิจารณาข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม และข้อมูลสถานะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศประกอบ รวมถึงเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือและความสมเหตุสมผลของ

สมมติฐานต่างๆ ที่ได้รับการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในครั้งนี้ เป็นการประมาณการกระแสเงินสดที่บริษัทฯ จะได้รับจากการลงทุนในโครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์ จากนั้นจะทำการปรับปรุงกระแสเงินสดด้วยภาษีจ่าย เพื่อให้ได้กระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น หลังจากนั้น ที่ปรึกษาฯ จะทำการคิดลดกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้นด้วยอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นคาดหวัง เพื่อให้ได้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ และทำการปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ และหนี้สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

### ข้อความใหม่

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นการประเมินมูลค่าโดยคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้ทำประมาณการทางการเงินและคำนวณหามูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราส่วนคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

ในการประมาณการกระแสเงินสดอิสระของบริษัทฯ ที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์ โดยการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เกี่ยวกับโครงสร้างการลงทุน แผนการลงทุน แผนการดำเนินงาน และพิจารณาข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม และข้อมูลสถานะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศประกอบ รวมถึงเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือและความสมเหตุสมผลของสมมติฐานต่างๆ ที่ได้รับการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในครั้งนี้ เป็นการประมาณการกระแสเงินสดที่บริษัทฯ จะได้รับจากการลงทุนในโครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์ จากนั้นจะทำการปรับปรุงกระแสเงินสดด้วยภาษีจ่าย เพื่อให้ได้กระแสเงินสดอิสระ ของโครงการในส่วนของผู้ถือหุ้น หลังจากนั้น ที่ปรึกษาฯ จะทำการคิดลดกระแสเงินสดอิสระ ของโครงการในส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นคาดหวัง เพื่อให้ได้ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ของโครงการ และทำการปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ และหนี้สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งไม่ได้ใช้ในการประมาณการ เพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

ทั้งนี้ สาเหตุที่ที่ปรึกษาฯ ไม่พิจารณาใช้กระแสเงินสดอิสระทั้งหมดของบริษัทฯ เนื่องจากที่ปรึกษาฯ เห็นว่าปัจจุบัน บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์ เพียงโครงการเดียว โดยไม่ได้มีการพัฒนาโครงการอื่นๆ เพิ่มเติม ดังนั้น การที่จะนำค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงการ เช่น ค่าใช้จ่ายของฝ่ายบริหาร ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งไม่ได้เกี่ยวข้องกับโครงการ เป็นต้น จะส่งผลให้มูลค่าของโครงการอาจต่ำกว่าความเป็นจริง จากการที่มีค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงการมาหักลดกระแสเงินสดที่จะได้รับ ซึ่งที่ปรึกษาฯ เห็นว่า ในกรณีที่จะพิจารณาใช้กระแสเงินสดอิสระทั้งหมดของบริษัทฯ จะต้องเป็นกิจการที่มีการดำเนินกิจการไปต่อเนื่อง (Perpetuity) เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนกลาง เสมือนเป็นค่าใช้จ่ายที่จะก่อให้เกิดโครงการส่วนเพิ่มในอนาคต

8. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 3 หน้า 7 ข้อ 3.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

### ข้อความเดิม

ค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ

ที่ปรึกษา พิจารณากำหนดสมมติฐานให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ เดือนละ 0.94 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากข้อมูลค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ เฉลี่ยต่อเดือนที่เกิดขึ้นจริงในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560

#### ข้อความใหม่

##### ค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ

ที่ปรึกษา พิจารณากำหนดสมมติฐานให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ เดือนละ 0.31 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากข้อมูลค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ เฉลี่ยต่อเดือนที่เกิดขึ้นจริงในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560

#### 9. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 3 หน้า 8-9 ข้อ 3.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

##### สมมติฐานอัตราส่วนคิดลด (Discount rate)

##### ข้อความเดิม

$R_f$  = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 25 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลจาก [www.thaibma.or.th](http://www.thaibma.or.th)) โดย ณ วันที่ 23 มกราคม 2561 มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.05

ทั้งนี้ จากสูตรการคำนวณและค่าตัวแปรต่างๆ ที่นำมาใช้ดังกล่าวข้างต้น จะได้อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นคาดหวัง ( $K_e$ ) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 23 มกราคม 2561 เท่ากับร้อยละ 8.77

##### ข้อความใหม่

$R_f$  = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 3 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลจาก [www.thaibma.or.th](http://www.thaibma.or.th)) โดย ณ วันที่ 23 มกราคม 2561 มีค่าเท่ากับร้อยละ 1.59

ทั้งนี้ จากสูตรการคำนวณและค่าตัวแปรต่างๆ ที่นำมาใช้ดังกล่าวข้างต้น จะได้อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นคาดหวัง ( $K_e$ ) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 23 มกราคม 2561 เท่ากับร้อยละ 8.87

#### 10. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 3 หน้า 9 ข้อ 3.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

##### ข้อความเดิม

##### ผลการประมาณการทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ต.ค. – ธ.ค. ปี 2560	งวดปี 2561	งวดปี 2562	งวดปี 2563
กระแสเงินสดรับจากการขาย	4.95	46.15	47.15	35.37
กระแสเงินสดจ่าย				
ต้นทุนในการก่อสร้าง	3.54	1.15	-	-
ค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานขาย	0.32	1.03	1.03	0.77
ค่าใช้จ่ายคอมมิชชั่นพนักงานขาย	0.04	0.28	0.30	0.25
ค่าธรรมเนียมโอน	0.05	0.47	0.47	0.35
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	0.16	1.56	1.56	1.17
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ	1.07	11.24	11.24	8.43

หน่วย : ล้านบาท	ต.ค. – ธ.ค. ปี 2560	งวดปี 2561	งวดปี 2562	งวดปี 2563
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2.34	8.31	8.31	6.23
ภาษีเงินได้	-	1.48	4.85	3.64
รวมกระแสเงินสดจ่าย	7.53	25.51	27.75	20.84
กระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้น	(2.58)	20.64	19.40	14.53
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	45.11			

หมายเหตุ : คัดลดกระแสเงินสดรายเดือน

### การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ

รายการสินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (ล้านบาท)	ผลต่างระหว่างมูลค่า ทางบัญชีกับมูลค่า ปัจจุบันสุทธิ (ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 34 หลัง โครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์	113.03	15.11	(67.92)

โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 30 กันยายน 2560	หน่วย
ส่วนของผู้ถือหุ้น	128,926,567.47	บาท
หัก รายการปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สิน	(67,922,708.60)	บาท
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	61,003,858.87	บาท
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้ว	370,163,587.00	หุ้น
มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น	0.16	บาทต่อหุ้น

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เท่ากับ 61.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 0.16 บาทต่อหุ้น

### ข้อความใหม่

#### ผลการประมาณการทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ต.ค. – ธ.ค. ปี 2560	งวดปี 2561	งวดปี 2562	งวดปี 2563
กระแสเงินสดรับจากการขาย	4.95	46.15	47.15	35.37
กระแสเงินสดจ่าย				
ต้นทุนในการก่อสร้าง	3.54	1.15	-	-
ค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานขาย	0.32	1.03	1.03	0.77
ค่าใช้จ่ายคอมมิชชั่นพนักงานขาย	0.04	0.28	0.30	0.25
ค่าธรรมเนียมโอน	0.05	0.47	0.47	0.35

หน่วย : ล้านบาท	ต.ค. – ธ.ค. ปี 2560	งวดปี 2561	งวดปี 2562	งวดปี 2563
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	0.16	1.56	1.56	1.17
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ	1.07	<u>3.75</u>	<u>3.75</u>	<u>2.81</u>
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2.34	8.31	8.31	6.23
ภาษีเงินได้	-	<u>2.98</u>	<u>6.35</u>	<u>4.76</u>
รวมกระแสเงินสดจ่าย	7.53	<u>19.52</u>	<u>21.76</u>	<u>16.34</u>
กระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้น	(2.58)	<u>26.63</u>	<u>25.39</u>	<u>19.02</u>
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	<u>59.40</u>			

หมายเหตุ : คัดลดกระแสเงินสดรายเดือน

### การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ

รายการสินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (ล้านบาท)	ผลต่างระหว่างมูลค่า ทางบัญชีกับมูลค่า ปัจจุบันสุทธิ (ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 34 หลัง โครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์	113.03	<u>59.40</u>	<u>(53.64)</u>

โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 30 กันยายน 2560	หน่วย
ส่วนของผู้ถือหุ้น	128,926,567.47	บาท
หัก รายการปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สิน	<u>(53,635,326.48)</u>	บาท
มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	<u>75,291,240.99</u>	บาท
หาร จำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้ว	370,163,587.00	หุ้น
มูลค่าหุ้นสามัญต่อหุ้น	<u>0.20</u>	บาทต่อหุ้น

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด จะได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 เท่ากับ 75.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 0.20 บาทต่อหุ้น

### 11. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 3 หน้า 10 ข้อ 3.6 การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

#### ข้อความเดิม

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ จะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน และแผนการดำเนินธุรกิจและนโยบายการบริหารงานในอนาคต ดังนั้น หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไป ก็อาจทำให้ประมาณการทางการเงินที่จัดทำขึ้น

ภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ด้วยสาเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ปรึกษาฯ จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ เพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ต่อการเปลี่ยนแปลงของปัจจัย 2 ปัจจัย ได้แก่ อัตราคิดลด (อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือคาดหวัง) และการเปลี่ยนแปลงของราคาขายบ้าน ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดได้ดังนี้

อัตราคิดลด เพิ่ม / (ลด) จากกรณีฐาน	การเปลี่ยนแปลงของราคาขายบ้าน เพิ่ม / (ลด) จากกรณีฐาน				
	(5.00%)	(2.50%)	0.00%	2.50%	5.00%
(1.00%)	57.11	59.41	61.70	64.00	66.30
(0.50%)	56.79	59.07	61.35	63.63	65.91
0.00%	56.47	58.74	<b>61.00</b>	63.27	65.53
0.50%	56.17	58.41	60.66	62.91	65.16
1.00%	55.86	58.09	60.32	62.55	64.79

จากการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราคิดลด (อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นคาดหวัง) และการเปลี่ยนแปลงของราคาขายบ้าน จะได้ยุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ระหว่าง 58.41 ล้านบาท และ 63.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 0.16 บาทต่อหุ้น และ 0.17 บาทต่อหุ้น

### ข้อความใหม่

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ จะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน และแผนการดำเนินธุรกิจและนโยบายการบริหารงานในอนาคต ดังนั้น หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับสภาวะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไป ก็อาจทำให้ประมาณการทางการเงินที่จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ด้วยสาเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ปรึกษาฯ จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ เพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ต่อการเปลี่ยนแปลงของปัจจัย 3 ปัจจัย ได้แก่ อัตราคิดลด (อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือคาดหวัง) อัตราการขายบ้านต่อเดือน และการเปลี่ยนแปลงของราคาขายบ้าน ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดได้ดังนี้

อัตราคิดลด	การเปลี่ยนแปลงของราคาขายบ้าน เพิ่ม / (ลด) จากกรณีฐาน				
	(5.00%)	(2.50%)	0.00%	2.50%	5.00%

เพิ่ม / (ลด) จากกรณีฐาน					
(1.00%)	<u>71.62</u>	<u>73.91</u>	<u>76.20</u>	<u>78.49</u>	<u>80.79</u>
(0.50%)	<u>71.19</u>	<u>73.47</u>	<u>75.74</u>	<u>78.02</u>	<u>80.29</u>
0.00%	<u>70.77</u>	<u>73.03</u>	<b><u>75.29</u></b>	<u>77.55</u>	<u>79.81</u>
0.50%	<u>70.36</u>	<u>72.60</u>	<u>74.58</u>	<u>77.09</u>	<u>79.33</u>
1.00%	<u>69.95</u>	<u>72.18</u>	<u>74.41</u>	<u>76.63</u>	<u>78.86</u>

จากการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราคิดลด (อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นคาดหวัง) และการเปลี่ยนแปลงของราคาขายบ้าน จะได้ยุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ระหว่าง 72.60 ล้านบาท และ 78.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 0.20 บาทต่อหุ้น และ 0.21 บาทต่อหุ้น

อัตราคิดลด เพิ่ม / (ลด) จากกรณีฐาน	อัตรารายบ้านต่อเดือน (หลัง) เพิ่ม / (ลด) จากกรณีฐาน				
	(0.50)	(0.25)	0.00	0.25	0.50
(1.00%)	<u>47.23</u>	<u>66.95</u>	<u>76.20</u>	<u>82.23</u>	<u>87.10</u>
(0.50%)	<u>46.79</u>	<u>65.47</u>	<u>75.74</u>	<u>81.81</u>	<u>86.71</u>
0.00%	<u>46.36</u>	<u>65.99</u>	<b><u>75.29</u></b>	<u>81.39</u>	<u>86.32</u>
0.50%	<u>45.94</u>	<u>64.52</u>	<u>74.58</u>	<u>80.98</u>	<u>85.93</u>
1.00%	<u>45.53</u>	<u>64.06</u>	<u>74.41</u>	<u>80.58</u>	<u>85.55</u>

จากการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราคิดลด (อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นคาดหวัง) และอัตรารายบ้านต่อเดือน จะได้ยุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ระหว่าง 64.52 ล้านบาท และ 81.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 0.17 บาทต่อหุ้น และ 0.22 บาทต่อหุ้น

12. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 3 หน้า 11 ข้อ 3.7 สรุปผลการประเมินมูลค่าและความเหมาะสมต่อราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์

#### ข้อความเดิม

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น
วิธีมูลค่าทางบัญชี	128.93	0.35
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	128.91	0.35
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ	N/A	N/A
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด		
- อัตราส่วนราคาต่อกำไร	N/A	N/A
- อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	123.77 - 145.72	0.33 - 0.39

วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	58.41 – 63.63	0.16 - 0.17
---------------------------------------	---------------	-------------

ทั้งนี้ ที่ปรึกษา เห็นว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ควรใช้ผลที่ได้จากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เนื่องจากจะแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานและการเติบโตในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการบริหารโครงการบ้านจัดสรรด้วยตนเอง ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 อยู่ระหว่าง 58.41 ล้านบาท และ 63.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 0.16 บาทต่อหุ้น และ 0.17 บาทต่อหุ้น โดยมีราคากรณีฐานอยู่ที่ 61.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 0.16 บาทต่อหุ้น

ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.07 บาทต่อหุ้น กับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.16 บาทต่อหุ้น จะเห็นได้ว่าราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ **ดังนั้น ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.07 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม**

สาเหตุที่ที่ปรึกษา ไม่เลือกใช้วิธีมูลค่าทางบัญชี เนื่องจากวิธีมูลค่าทางบัญชีเป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต

สาเหตุที่ที่ปรึกษา ไม่เลือกใช้วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เนื่องจากวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ หลังการปรับปรุงรายการทรัพย์สินที่สำคัญให้เป็นราคายุติธรรมแล้ว ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต

สาเหตุที่ที่ปรึกษา ไม่เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ เนื่องจากหุ้นสามัญของบริษัทฯ ถูกตลาดหลักทรัพย์ฯ พักการซื้อขาย โดยขึ้นเครื่องหมาย H (HALT) ในช่วงบ่ายของวันที่ 25 กันยายน 2557 และขึ้นเครื่องหมาย SP (Suspend) ตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2557 และ ณ วันที่ 24 มกราคม 2561 หุ้นสามัญของบริษัทฯ ก็ยังคงถูกพักการซื้อขาย ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงไม่มีข้อมูลราคาตลาดของหุ้นสามัญที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญได้

สาเหตุที่ที่ปรึกษา ไม่เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด เนื่องจากวิธีเปรียบเทียบ P/BV เป็นเพียงการเปรียบเทียบราคากับมูลค่าทางบัญชีเท่านั้น ซึ่งสะท้อนส่วนเพิ่มที่นักลงทุนให้แก่มูลค่าทางบัญชีของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ และนำ P/BV ไปคูณกับมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ของบริษัทฯ โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ในขณะที่ไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/E ได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560

### ข้อความใหม่

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ได้ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น
วิธีมูลค่าทางบัญชี	128.93	0.35
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	128.91	0.35



วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ	
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ	N/A	N/A
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด		
- อัตราส่วนราคาต่อกำไร	N/A	N/A
- อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	123.77 - 145.72	0.33 - 0.39
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	<del>58.41 - 63.63</del> <u>64.52 - 81.81</u>	<del>0.16 - 0.17</del> <u>0.17 - 0.22</u>

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ควรใช้ผลที่ได้จากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เนื่องจากจะแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานและการเติบโตในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการบริหารโครงการบ้านจัดสรรด้วยตนเอง ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 อยู่ระหว่าง 58.41 ล้านบาท และ 63.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 0.16 บาทต่อหุ้น และ 0.17 บาทต่อหุ้น โดยมีราคาการซื้อหุ้น อยู่ที่ 61.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 0.16 บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ควรใช้ผลที่ได้จากวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เนื่องจากบริษัทฯ มีการหยุดพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และยังไม่มีความชัดเจนในการทำธุรกิจ ที่ปรึกษาฯ จึงไม่สามารถคาดการณ์ถึงการดำเนินการที่ต่อเนื่องของกิจการ (Going Concern Basis) ได้ ดังนั้น การพิจารณามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน โดยการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินให้สะท้อนมูลค่าตลาด จึงเหมาะสมกว่าการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต

ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.07 บาทต่อหุ้น กับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.35 บาทต่อหุ้น จะเห็นได้ว่าราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนั้น ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.07 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม

สาเหตุที่ที่ปรึกษาฯ ไม่เลือกใช้วิธีมูลค่าทางบัญชี เนื่องจากวิธีมูลค่าทางบัญชีเป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้ปรับปรุงรายการสินทรัพย์ หนี้สิน และรายการสำคัญต่างๆ ให้สะท้อนราคาตลาด จึงอาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ หนี้สิน และรายการสำคัญต่างๆ คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต

สาเหตุที่ที่ปรึกษาฯ ไม่เลือกใช้วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เนื่องจากวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเป็นการแสดงมูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ หลังการปรับปรุงรายการทรัพย์สินที่สำคัญให้เป็นราคายุติธรรมแล้ว ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต

สาเหตุที่ที่ปรึกษาฯ ไม่เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ เนื่องจากหุ้นสามัญของบริษัทฯ ถูกตลาดหลักทรัพย์ฯ พักการซื้อขาย โดยขึ้นเครื่องหมาย H (HALT) ในช่วงบ่ายของวันที่ 25 กันยายน 2557 และขึ้นเครื่องหมาย SP (Suspend) ตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2557 และ ณ วันที่ 24 มกราคม 2561 หุ้นสามัญของบริษัทฯ ก็

ยังคงถูกพักการซื้อขาย ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงไม่มีข้อมูลราคาตลาดของหุ้นสามัญที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ และไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญได้

สาเหตุที่ที่ปรึกษาฯ ไม่เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด เนื่องจากวิธีเปรียบเทียบ P/BV เป็นเพียงการเปรียบเทียบราคากับมูลค่าทางบัญชีเท่านั้น ซึ่งสะท้อนส่วนเพิ่มที่นักลงทุนให้แก่มูลค่าทางบัญชีของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบ และนำ P/BV ไปคูณกับมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ของบริษัทฯ โดยไม่ได้คำนึงถึงผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต จึงอาจไม่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต ในขณะที่ไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ด้วยวิธีเปรียบเทียบ P/E ได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560

สาเหตุที่ที่ปรึกษาฯ ไม่เลือกใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เนื่องจากบริษัทฯ มีการหยุดพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และยังไม่มีแผนการที่ชัดเจนในการทำธุรกิจ ที่ปรึกษาฯ จึงไม่สามารถคาดการณ์ถึงการดำเนินการที่ต่อเนื่องของกิจการ (Going Concern Basis) ได้

13. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 4 หน้า 2 ข้อ 4.2 ประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบายตามที่ผู้ทำคำเสนอซื้อระบุไว้ในคำเสนอซื้อ รวมทั้งความเป็นไปได้ของแผนงานและนโยบายดังกล่าว

#### ข้อความเดิม

4.2 ประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบายตามที่ผู้ทำคำเสนอซื้อระบุไว้ในคำเสนอซื้อ รวมทั้งความเป็นไปได้ของแผนงานและนโยบายดังกล่าว

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาแผนธุรกิจและนโยบายที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ลงวันที่ 24 มกราคม 2561 และคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการฉบับแก้ไขและเพิ่มเติม ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 และ 12 กุมภาพันธ์ 2561 รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ มีความเห็นเกี่ยวกับประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบายของผู้ทำคำเสนอซื้อดังนี้

#### ข้อความใหม่

4.2 ประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบายตามที่ผู้ทำคำเสนอซื้อระบุไว้ในคำเสนอซื้อ รวมทั้งความเป็นไปได้ของแผนงานและนโยบายดังกล่าว

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาแผนธุรกิจและนโยบายที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ลงวันที่ 24 มกราคม 2561 และคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการฉบับแก้ไขและเพิ่มเติม ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561, และ 12 กุมภาพันธ์ 2561, และ 16 กุมภาพันธ์ 2561 รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ มีความเห็นเกี่ยวกับประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบายของผู้ทำคำเสนอซื้อดังนี้

14. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 4 หน้า 1-2 ข้อ 4.1 เหตุผลที่ควรตอบรับ และ/หรือ เหตุผลที่ควรปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

#### ข้อความเดิม

4.1 เหตุผลที่ควรตอบรับ และ/หรือ เหตุผลที่ควรปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2561 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 และ 12 กุมภาพันธ์ 2561 รวมทั้งข้อมูลประกอบอื่นๆ และมีความเห็นว่ามีเหตุอันควรพิจารณาปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้อย่างมีเหตุผลดังนี้

1. ราคาเสนอซื้อไม่เหมาะสม

ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 โดยวิธีต่าง ๆ 5 วิธี ได้แก่ 1) วิธีมูลค่าทางบัญชี 2) วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี 3) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ 4) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด และ 5) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด โดยมีรายละเอียดตามตารางสรุปมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ	
	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น
วิธีมูลค่าทางบัญชี	128.93	0.35
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	128.91	0.35
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ	N/A	N/A
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด		
- อัตราส่วนราคาต่อกำไร	N/A	N/A
- อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	123.77 - 145.72	0.33 - 0.39
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	58.41 - 63.63	0.16 - 0.17

จากตารางสรุปข้างต้น ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ควรใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เนื่องจากจะแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานและการเติบโตในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการบริหารโครงการบ้านจัดสรรด้วยตนเอง ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 อยู่ระหว่าง 58.41 ล้านบาท และ 63.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 0.16 บาทต่อหุ้น และ 0.17 บาทต่อหุ้น โดยมีราคากรณีฐานอยู่ที่ 61.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 0.16 บาทต่อหุ้น

ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.07 บาทต่อหุ้น กับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.16 บาทต่อหุ้น จะเห็นได้ว่าราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนั้น ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.07 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม

2. โอกาสในการขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ ในราคาที่สูงกว่าราคาตามคำเสนอซื้อ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าการหากในอนาคตหุ้นสามัญของบริษัทฯ สามารถกลับมาซื้อ-ขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้งตามนโยบายและแผนการบริหารกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ ก็มีโอกาสราคาซื้อ-ขายในช่วงเวลาดังกล่าวจะสูงกว่าราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญตามที่ระบุในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ในครั้งนี้ โดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ที่ปรึกษาฯ ประเมินได้ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นอาจมีความเสี่ยงที่หุ้นสามัญของกิจการจะไม่สามารถกลับมาซื้อ-ขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นอาจมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่สามารถขายหุ้นได้ในจำนวน ราคา ในระยะเวลาที่ต้องการได้ เนื่องจากปัจจุบันตลาด

หลักทรัพย์ฯ ได้ประกาศให้บริษัทฯ เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนเนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในช่วงที่ต้องแก้ไขฐานะทางการเงิน และการดำเนินงานระยะที่ 2 (NC ระยะที่ 2) เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าศูนย์ และบริษัทฯ เข้าข่ายเป็นบริษัทที่มีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปเงินสด (Cash Company) ซึ่งยังไม่สามารถดำเนินการให้มีธุรกิจที่มีคุณสมบัติที่จะจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ รวมถึงบริษัทฯ ยังไม่ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท กิธา หรือเพอร์ดีส์ จำกัด (“KITHA”)

โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ปรับปรุงข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการกับบริษัทจดทะเบียนที่มีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปของเงินสดหรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company) โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561 จึงประกาศเพิ่มเติมเหตุเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ กรณีบริษัทฯ เป็น Cash Company เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีการกำหนดระยะเวลาดำเนินการเป็น 2 ช่วง คือ 1) ช่วงดำเนินการให้เหตุเพิกถอนหมดไปมีระยะเวลา 1 ปี (ครบกำหนดวันที่ 31 มกราคม 2562) และ 2) ช่วงดำเนินการให้มีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขาย มีระยะเวลา 1 ปี

ทั้งนี้ บริษัทฯ สามารถยื่นคำขอขยายระยะเวลาสำหรับช่วงดำเนินการให้มีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขายได้ 1 ครั้ง เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการให้เหตุแห่งการเพิกถอนหมดไปหรือมีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขายได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจพิจารณาสั่งเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม การตอบรับคำเสนอซื้ออาจเป็นทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้นรายย่อยในการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายหลังสิ้นสุดการทำคำเสนอซื้อ เช่น ความเสี่ยงในการรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อการตรวจสอบและการถ่วงดุลการบริหารงาน ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อสามารถถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มากกว่ากึ่งหนึ่งหรือมากกว่า 3 ใน 4 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ รวมถึงความเสี่ยงในการดำรงสถานะบริษัทจดทะเบียนจากการมีสัดส่วนผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่ครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากปัจจุบันหุ้นสามัญของบริษัทฯ ถูกพักการซื้อขายจากการที่บริษัทฯ เข้าข่ายเป็นบริษัทจดทะเบียนที่เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอน

## ข้อความใหม่

### 4.1 เหตุผลที่ควรตอบรับ และ/หรือ เหตุผลที่ควรปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2561 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 และ 12 กุมภาพันธ์ 2561 รวมทั้งข้อมูลประกอบอื่นๆ และมีความเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาปฏิเสธคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้** โดยมีเหตุผลดังนี้

#### 1. ~~ราคาเสนอซื้อไม่เหมาะสม~~

ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 โดยวิธีต่างๆ 5 วิธี ได้แก่ 1) วิธีมูลค่าทางบัญชี 2) วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี 3) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ 4) วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด และ 5) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด โดยมีรายละเอียดตามตารางสรุปมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนี้

วิธีการประเมิน	มูลค่ายุติธรรมของบริษัทฯ
----------------	--------------------------

	ล้านบาท	บาทต่อหุ้น
วิธีมูลค่าทางบัญชี	128.93	0.35
วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี	128.91	0.35
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของหุ้นสามัญ	N/A	N/A
วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนตลาด		
- อัตราส่วนราคาต่อกำไร	N/A	N/A
- อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าทางบัญชี	123.77 - 145.72	0.33 - 0.39
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	58.41 – 63.63 <u>64.52 - 81.81</u>	0.16 – 0.17 <u>0.17 - 0.22</u>

จากตารางสรุปข้างต้น ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ควรใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เนื่องจากจะแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานและการเติบโตในอนาคต ซึ่งสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการบริหารโครงการบ้านจัดสรรด้วยตนเอง ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 อยู่ระหว่าง 58.41 ล้านบาท และ 63.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นระหว่าง 0.16 บาทต่อหุ้น และ 0.17 บาทต่อหุ้น โดยมีราคากรณีฐานอยู่ที่ 61.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 0.16 บาทต่อหุ้น ผลการประเมินที่ได้จากวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เนื่องจากบริษัทฯ มีการหยุดพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และยังไม่มีความชัดเจนในการทำธุรกิจ ที่ปรึกษา จึงไม่สามารถคาดการณ์ถึงการดำเนินการต่อเนื่องของกิจการ (Going Concern Basis) ได้ ดังนั้น การพิจารณามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน โดยการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินให้สะท้อนมูลค่าตลาด จึงเหมาะสมกว่าการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคต

ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.07 บาทต่อหุ้น กับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.16 0.35 บาทต่อหุ้น จะเห็นได้ว่าราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนั้น ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ 0.07 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม

## 2. โอกาสในการขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในราคาที่สูงกว่าราคาตามคำแนะนำ

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า หากในอนาคตหุ้นสามัญของบริษัทฯ สามารถกลับมาซื้อ-ขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้งตามนโยบายและแผนการธุรกิจการของผู้ทำคำแนะนำ มีโอกาสที่ราคาซื้อ-ขายในช่วงเวลาดังกล่าวจะสูงกว่าราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญตามที่ระบุในคำแนะนำของหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ในครั้งนี้ โดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ที่ปรึกษาฯ ประเมินได้ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นอาจมีความเสี่ยงที่หุ้นสามัญของกิจการจะไม่สามารถกลับมาซื้อ-ขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นอาจมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่สามารถขายหุ้นได้ในจำนวน ราคา ในระยะเวลาที่ต้องการได้ เนื่องจากปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ประกาศให้บริษัทฯ เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนเนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในช่วงที่ต้องแก้ไขฐานะทางการเงินและการดำเนินงานระยะที่ 2 (NC ระยะที่ 2) เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าศูนย์ และบริษัทฯ เข้าข่ายเป็นบริษัทที่มีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปเงินสด (Cash Company) ซึ่งยังไม่สามารถดำเนินการให้มีธุรกิจที่มีคุณสมบัติที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ รวมถึงบริษัทฯ ยังไม่ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท กิธา หรือเพอร์ติส จำกัด (“KITHA”)

โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ปรับปรุงข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการกับบริษัทจดทะเบียนที่มีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปของเงินสดหรือหลักทรัพย์ระยะสั้น (Cash Company) โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561 จึงประกาศเพิ่มเหตุเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ กรณีบริษัทฯ เป็น Cash Company เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีการกำหนดระยะเวลาดำเนินการเป็น 2 ช่วง คือ 1) ช่วงดำเนินการให้เหตุเพิกถอนหมดไป มีระยะเวลา 1 ปี (ครบกำหนดวันที่ 31 มกราคม 2562) และ 2) ช่วงดำเนินการให้มีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขาย มีระยะเวลา 1 ปี

ทั้งนี้ บริษัทฯ สามารถยื่นคำขอขยายระยะเวลาสำหรับช่วงดำเนินการให้มีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขายได้ 1 ครั้ง เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการให้เหตุแห่งการเพิกถอนหมดไปหรือมีคุณสมบัติเพื่อกลับมาซื้อขายได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจพิจารณาสั่งเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

นอกจากนี้ หากพิจารณาจากนโยบายและแผนการบริหารกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ ที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ มีแผนการที่จะทำให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กลับมาทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง โดยมีตารางเวลาดำเนินการโดยประมาณดังนี้

รายการ	ช่วงเวลา
<u>เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 300 ล้านบาท</u>	<u>ไตรมาสที่ 2-4 ปี 2561</u>
<u>ได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย ที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ มูลค่าไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 300 ล้านบาท (ขนาดรายการไม่ต่ำกว่าร้อยละ 83.70 ของสินทรัพย์รวม)</u>	<u>ไตรมาสที่ 2-4 ปี 2561</u>
<u>จัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์</u>	<u>เริ่มดำเนินการ ไตรมาสที่ 4 ปี 2561 คาดว่าแล้วเสร็จ ไตรมาสที่ 1 ปี 2562</u>
<u>ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์รอการขายจากบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด</u>	<u>ไตรมาสที่ 4 ปี 2561</u>
<u>รับรู้รายได้จากสินทรัพย์ใหม่ ที่จะสร้างกำไรสุทธิปีละไม่ต่ำกว่า 30 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์พันเหตุแห่งการเพิกถอน</u>	<u>ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2562 เป็นต้นไป</u>
<u>ยื่นคำขอฟื้นเหตุเพิกถอนหลักทรัพย์ โดยบริษัทมีคุณสมบัติตามเกณฑ์รับหุ้นสามัญของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน</u>	<u>ไตรมาสที่ 2 ปี 2563</u>

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า จากนโยบายและแผนการบริหารกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ ที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ มีแผนการที่จะทำให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้างต้น มีความเป็นไปได้น้อยที่บริษัทฯ จะสามารถกลับมาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง เนื่องจากปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ประกาศให้บริษัทฯ เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนโดยมีสาเหตุดังนี้

- บริษัทฯ ต้องแก้ไขฐานะทางการเงินและการดำเนินงาน เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าศูนย์

- บริษัทฯ เข้าข่ายเป็นบริษัทที่มีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปเงินสด (Cash Company) ซึ่งยังไม่สามารถดำเนินการให้มีธุรกิจที่มีคุณสมบัติที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้
- บริษัทฯ ยังมีได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันกรณีการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท กิธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“KITHA”)

ซึ่งหากพิจารณาจากสถานะของบริษัทฯ พบว่า ณ วันที่ 9 มีนาคม 2560 บริษัทฯ อยู่ในช่วงที่ต้องแก้ไขฐานะทางการเงินและการดำเนินงานระยะที่ 2 (NC ระยะที่ 2) จากทั้งหมด 3 ระยะ โดยมีระยะเวลาในการแก้ไขสาเหตุดังกล่าวทั้งสิ้น 3 ปี (ครบกำหนดวันที่ 8 มีนาคม 2562) โดยบริษัทฯ สามารถยื่นคำขอขยายเวลาในการอยู่ NC ระยะเดิมได้ 1 ครั้ง เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี (วันที่ 8 มีนาคม 2563) โดยบริษัทฯ จะต้องมีความสอดคล้องกับเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ แม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถดำเนินการขอขยายเวลาในการอยู่ NC ระยะเดิมได้อีก 1 ปี ก็จะทำให้ระยะเวลาในการฟื้นฟูกิจการสิ้นสุด ณ วันที่ 8 มีนาคม 2563 ซึ่ง ณ วันดังกล่าวหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุเพิกถอนดังกล่าวได้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ก็จะดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์ฯ

ดังนั้น หากพิจารณาจากแผนการที่จะทำให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ผู้ทำคำเสนอซื้อคาดว่าจะยื่นคำขอพ้นเหตุเพิกถอนหลักทรัพย์ โดยบริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์รับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 จึงทำให้บริษัทฯ อาจไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุเพิกถอนดังกล่าวได้ทันภายในกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งส่งผลให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ตาม การตอบรับคำเสนอซื้ออาจเป็นทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้นรายย่อยในการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายหลังสิ้นสุดการทำคำเสนอซื้อ เช่น ความเสี่ยงในการรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อการตรวจสอบและการถ่วงดุลการบริหารงาน ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อสามารถถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มากกว่ากึ่งหนึ่งหรือมากกว่า 3 ใน 4 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ รวมถึงความเสี่ยงในการดำรงสถานะบริษัทจดทะเบียนจากการมีสัดส่วนผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่ครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากปัจจุบันหุ้นสามัญของบริษัทฯ ถูกพักการซื้อขายจากการที่บริษัทฯ เข้าข่ายเป็นบริษัทจดทะเบียนที่เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอน

#### 15. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 4 หน้า 4-5 ข้อ 4.2.3 การจำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงาน

##### ข้อความเดิม

#### 4.2.3 การจำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงาน

ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ภายในปี 2561 ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ออกไปให้กับบุคคลภายนอกหรือผู้ทำคำเสนอซื้อหรือบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้มีอำนาจควบคุมกิจการ ด้วยวิธีการเสนอราคา หากมีผู้เสนอราคาหลายรายจะดำเนินการขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด แต่ราคาขายจะต้องไม่ต่ำกว่าราคาขั้นต่ำที่กำหนด หากไม่มีผู้ใดเสนอซื้อสูงกว่าหรือเท่ากับราคาขั้นต่ำ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจเสนอซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวในราคาขั้นต่ำ เพื่อนำเงินมาชำระหนี้สินของ กิจการที่มีต่อ Fortune Thailand Investment Fund จำนวน 172,000,000 บาท

หากผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวเอง จะเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการเท่ากับ 136.41 ล้านบาท (คำนวณจากมูลค่าทางบัญชีของกิจการ) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้นจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** เนื่องจากการจำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยออกไปให้กับบุคคลภายนอก หรือผู้ทำคำเสนอซื้อ หรือบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้มีอำนาจควบคุม เพื่อนำเงินมาชำระหนี้สินของกิจการ เป็นการทำการรายการที่เป็นประโยชน์และส่งผลดีต่อกิจการ หากการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวเป็นการจำหน่ายออกไปในมูลค่ายุติธรรมที่กิจการสมควรได้รับ อาทิเช่น ราคายุติธรรมจากการประเมินโดยผู้ประเมินที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ หากผู้ทำคำเสนอซื้อเสนอให้กิจการจำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยออกไป กิจการก็จะมีหน้าที่ดำเนินธุรกรรมให้เป็นไปตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป

นอกจากนี้ หากการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวเป็นการจำหน่ายให้แก่ผู้ทำคำเสนอซื้อรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 หรือบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทฯ ก็จะมีหน้าที่ดำเนินธุรกรรมให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งต้องขออนุมัติจากฝ่ายจัดการ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้วแต่กรณีต่อไป ทั้งนี้หากต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียจากการเข้าทำการรายการดังกล่าว

### ข้อความใหม่

#### 4.2.3 การจำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงาน

ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ภายในปี 2561 ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยออกไปให้กับบุคคลภายนอกหรือผู้ทำคำเสนอซื้อหรือบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้มีอำนาจควบคุมกิจการ ด้วยวิธีการเสนอราคา หากมีผู้เสนอราคาหลายรายจะดำเนินการขายให้แก่ผู้ที่เสนอราคาสูงสุด แต่ราคาขายจะต้องไม่ต่ำกว่าราคาขั้นต่ำที่กำหนด โดยราคาขั้นต่ำกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ และอาจมีส่วนลดไม่เกินร้อยละ 15 ซึ่งราคาดังกล่าวอาจจะต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของบริษัทฯ หากไม่มีผู้ใดเสนอซื้อสูงกว่าหรือเท่ากับราคาขั้นต่ำ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจเสนอซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวในราคาขั้นต่ำ เพื่อนำเงินมาชำระหนี้สินของกิจการที่มีต่อ Fortune Thailand Investment Fund จำนวน 172.00 ล้านบาท

หากผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวเอง จะเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการเท่ากับ 136.41 ล้านบาท (คำนวณจากมูลค่าทางบัญชีของกิจการ**บริษัทฯ**) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท**ฯ** ดังนั้นจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ**บริษัทฯ**



**ความเห็นของที่ปรึกษา :** เนื่องจากการจำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยออกไปให้กับบุคคลภายนอก หรือผู้ทำคำเสนอซื้อ หรือบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้มีอำนาจควบคุม เพื่อนำเงินมาชำระหนี้สินของกิจการ เป็นการทำการรายการที่เป็นประโยชน์จำเป็น มีประโยชน์ และส่งผลดีต่อกิจการบริษัท เนื่องจากโดยบริษัท ควรจำหน่ายที่ดินดังกล่าวออกไปที่ราคาขั้นต่ำกำหนดโดยอ้างอิงจากเท่ากับราคายุติธรรมที่ได้จากการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. แต่หากกิจการดำเนินการขายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงานออกไปในราคาที่มีส่วนลดไม่เกินร้อยละ 15 ของราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งราคาดังกล่าวอาจจะต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของบริษัท ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การทำการรายการดังกล่าวจะเป็นการทำการรายการที่ไม่เหมาะสม แต่ทั้งนี้ อาจต้องพิจารณาเหตุผลประกอบว่าเหตุใดบริษัท จึงมีความจำเป็นต้องขายที่ดินดังกล่าวออกไปในราคาที่มีส่วนลดไม่เกินร้อยละ 15 ของราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ทั้งนี้ หากผู้ทำคำเสนอซื้อเสนอให้กิจการจำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทย่อยออกไป กิจการก็จะมิหน้าที่ดำเนินธุรกรรมให้เป็นไปตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป

นอกจากนี้ หากการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวเป็นการจำหน่ายให้แก่ผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 หรือบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้ มีอำนาจควบคุม บริษัท ก็จะมีหน้าที่ต้องจัดการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำเข้ารายการดังกล่าวเพื่อดำเนินธุรกรรมให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากรายการดังกล่าวมีขนาดรายการเท่ากับ 136.41 ล้านบาท ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งต้องขออนุมัติจากฝ่ายจัดการ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้วแต่กรณีต่อไป ทั้งนี้ หากต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียจากการเข้าทำการรายการดังกล่าว

#### 16. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 4 หน้า 5-6 ข้อ 4.2.4 การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ

##### ข้อความเดิม

#### 4.2.4 การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ

ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจพิจารณาให้บริษัทฯ ซื้อสินทรัพย์ด้วยวิธีออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ ได้มา โดยอาจจะเป็นหุ้นหรือทรัพย์สินของผู้ทำคำเสนอซื้อ หรือบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้มีอำนาจควบคุมกิจการ หรือหุ้นหรือทรัพย์สินของบุคคลหรือบริษัทอื่น โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ในกรณีได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้อง กิจการจะดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน และจะดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการ

ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศที่เกี่ยวข้องต่างๆ รวมถึงมาตรา 107 (2) ข แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 ที่ระบุว่า การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของกิจการ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา โดยอาจจะเป็นหุ้นหรือทรัพย์สินของบุคคลใดก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้อควรจะมีการพิจารณาและศึกษารายละเอียดของหุ้นหรือทรัพย์สินที่ได้มา ณ ช่วงเวลานั้น รวมถึงผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution) และสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) ของผู้ถือหุ้นเดิม โดยละเอียดรอบคอบ และยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเดิมเป็นหลัก เพื่อให้แน่ใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวสามารถเพิ่มความสามารถในการแข่งขันและผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นให้กับบริษัทฯ ได้ เนื่องจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของกิจการเพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่กิจการได้มานั้นจะส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมของกิจการ ซึ่งผู้ถือหุ้นเดิมของกิจการควรติดตามและศึกษารายละเอียดการเข้าทำรายการในประเภทดังกล่าวอย่างใกล้ชิด

ทั้งนี้ หากผู้ทำคำเสนอซื้อเสนอให้บริษัทฯ ดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา โดยอาจจะเป็นหุ้นหรือทรัพย์สินของบุคคลใดก็ตาม บริษัทฯ ก็จะมีหน้าที่ดำเนินธุรกรรมให้เป็นไปตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป

นอกจากนี้ หากเป็นการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา โดยอาจจะเป็นหุ้นหรือทรัพย์สินของผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 หรือบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้มีส่วนควบคุมกิจการ บริษัทฯ ก็จะมีหน้าที่ดำเนินธุรกรรมให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งต้องขออนุมัติจากฝ่ายจัดการ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้วแต่กรณีต่อไป ทั้งนี้หากต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

### **ข้อความใหม่**

#### **4.2.4 การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ**

ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจพิจารณาให้บริษัทฯ ซื้อสินทรัพย์ด้วยวิธีออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ ได้มา โดยอาจจะเป็นหุ้นหรือทรัพย์สินของผู้ทำคำเสนอซื้อหรือบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้มีส่วนควบคุมกิจการ หรือหุ้นหรือทรัพย์สินของบุคคลหรือบริษัทอื่น โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ในกรณีได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้อง กิจการจะดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และจะดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศที่เกี่ยวข้องต่างๆ รวมถึงมาตรา 107 (2) ข แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 ที่ระบุว่า การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของกิจการ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ภายหลังจากที่กิจการเพิ่มทุนเพื่อซื้อสินทรัพย์ใหม่เข้ามาด้วยวิธีแลกหุ้น (Share Swap) ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจลดสัดส่วนการถือหุ้นลงเหลือ 20% - 51% ขึ้นอยู่กับขนาดของสินทรัพย์ใหม่ที่จะซื้อเข้ามา ซึ่งปัจจุบันยังไม่ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับขนาดของสินทรัพย์จึงไม่สามารถแจ้งสัดส่วนการถือหุ้นที่แน่นอนได้ ผู้ที่เข้ามาซื้อหุ้นเพิ่มทุนจะเป็นบุคคลที่กระทำการร่วมกันกับผู้ทำคำเสนอซื้อ (Concert party)

อย่างไรก็ตาม สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลที่กระทำการร่วมกัน จะอยู่ในระดับที่มีอำนาจควบคุมกิจการได้ คือไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของสิทธิออกเสียงของกิจการ ทั้งนี้สัดส่วนการถือหุ้นในกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลที่กระทำร่วมกันภายหลังการแลกหุ้น (share swap) อาจมีผลให้ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์อีกครั้ง ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อและผู้กระทำการร่วมกันจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** หากพิจารณาจากนโยบายและแผนการบริหารกิจการในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์พบว่าในเบื้องต้นคาดว่าบริษัทฯ อาจมีการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ทั้งสิ้น 3 รายการ ได้แก่

	รายการ	ช่วงเวลา
1	<u>ได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย ที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมูลค่าไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 300 ล้านบาท (ขนาดรายการไม่ต่ำกว่าร้อยละ 83.70 ของสินทรัพย์รวม)</u>	<u>ไตรมาสที่ 2-4 ปี 2561</u>
2	<u>ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์รอการขายจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด (“CLC”) และบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด (“CLM”) โดยมีขนาดรายการไม่เกินปีละ 200.00 ล้านบาท</u>	<u>ไตรมาสที่ 4 ปี 2561</u>
3	<u>ได้มาซึ่งที่ดินรอการพัฒนาจากบริษัท แคปิตอล ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (“CLP”), บริษัท แคปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร์ จำกัด (“CLN”) และบริษัท แคปิตอล ลิงค์ เซ้าท์ สาทร์ จำกัด (“CLS”) ด้วยวิธีการชำระเงินสด หรือใช้วิธีแลกหุ้น</u>	<u>ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนีเสร็จสิ้น</u>

ที่มา : คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยผู้ทำคำเสนอซื้อ

ซึ่งหากพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 จะเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพียง 6.13 ล้านบาท ดังนั้น ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น บริษัทฯ จะมีการดำเนินการเพิ่มทุนของบริษัทฯ อย่างแน่นอน เพื่อดำเนินการได้มาซึ่งสินทรัพย์ข้างต้นภายในระยะเวลาตามที่ระบุในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จำเป็นต้องใช้เงินสดในการเพิ่มทุน หรือหากเป็นการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่กิจการได้มานั้น ก็จะส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution) และสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) ของผู้ถือหุ้นเดิมจากการเพิ่มทุน

โดยการทำการรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามแผนของผู้ทำคำเสนอซื้อ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กลับมาทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นรายการระหว่างกันของบริษัทฯ ที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้มีส่วนควบคุมกิจการกับบริษัทฯ ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ อย่างแท้จริงหรือไม่ นั้น ที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถให้ความเห็นในประเด็นดังกล่าวได้ เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อมิได้ระบุรายละเอียดที่ชัดเจนในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ว่า บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ใด ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงไม่สามารถให้ความเห็นในประเด็นดังกล่าวอย่างชัดเจนได้

แต่อย่างไรก็ตาม การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา โดยอาจจะเป็นหุ้นหรือทรัพย์สินของบุคคลใดก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้อควรจะมีการพิจารณาและศึกษารายละเอียดของหุ้นหรือทรัพย์สินที่ได้มา ณ ช่วงเวลานั้น รวมถึงผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution) และสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) ของผู้ถือหุ้นเดิม โดยละเอียดรอบคอบ และยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเดิมเป็นหลัก เพื่อให้แน่ใจว่าการเข้าทำการดังกล่าวสามารถเพิ่มความสามารถในการแข่งขันและผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นให้กับบริษัทฯ ได้ เนื่องจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของกิจการเพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่กิจการได้มานั้นจะส่งผลกระทบต่อโดยตรงกับผู้ถือหุ้นเดิมของกิจการ ซึ่งผู้ถือหุ้นเดิมของกิจการควรติดตามและศึกษารายละเอียดการเข้าทำการดังกล่าวอย่างใกล้ชิด

ทั้งนี้ หากผู้ทำคำเสนอซื้อเสนอให้บริษัทฯ ดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย ที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ มูลค่าไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 300 ล้านบาท (ขนาดรายการไม่ต่ำกว่าร้อยละ 83.70 ของสินทรัพย์รวม) โดยอาจจะเป็นหุ้นหรือทรัพย์สินของบุคคลใดก็ตาม บริษัทฯ ก็จะมีหน้าที่ดำเนินธุรกรรมให้เป็นไปตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งหากพิจารณาจากขนาดรายการดังกล่าว บริษัทฯ ก็จะมีหน้าที่ต้องจัดการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการดังกล่าว

ซึ่งภายหลังจากได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจลดสัดส่วนการถือหุ้นลงเหลือร้อยละ 20 - 51 ขึ้นอยู่กับขนาดของสินทรัพย์ใหม่ที่จะซื้อเข้ามา โดยที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า การลดสัดส่วนดังกล่าวของผู้ทำคำเสนอซื้อนั้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อกิจการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากผู้ที่เข้ามาซื้อหุ้นเพิ่มทุนจะเป็นบุคคลที่กระทำการร่วมกันกับผู้ทำคำเสนอซื้อ (Concert party) โดยสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลที่กระทำการร่วมกัน จะอยู่ในระดับที่มีอำนาจควบคุมกิจการได้ คือไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของสิทธิออกเสียงของบริษัทฯ

นอกจากนี้ หากเป็นการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา โดยอาจจะเป็นหุ้นหรือทรัพย์สินของผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 หรือบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้มีส่วนควบคุมกิจการ บริษัทฯ ก็จะมีหน้าที่ดำเนินธุรกรรมให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการที่

เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งบริษัท มีหน้าที่ต้องจัดการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำเข้ารายการดังกล่าวต้องขออนุมัติจากฝ่ายจัดการ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้วแต่กรณีต่อไป ทั้งนี้หากต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

17. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 4 หน้า 6-7 ข้อ 4.2.6 แผนการปรับโครงสร้างองค์กรและทรัพยากรบุคคล

**ข้อความเดิม**

**4.2.6 แผนการปรับโครงสร้างองค์กรและทรัพยากรบุคคล**

ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจะมีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กรทันทีภายหลังจากเข้าเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกิจการ เพื่อขับเคลื่อนให้การดำเนินธุรกิจของกิจการ มีความคล่องตัว เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันที่ดีขึ้น และสนับสนุนแผนการขยายธุรกิจของกิจการต่อไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อกิจการและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ นอกจากนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการปรับเปลี่ยนผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจ แต่ยังไม่มีความเห็นว่าจะลดหรือเพิ่มจำนวนกรรมการบริษัท

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** หากพิจารณาจากแผนการปรับโครงสร้างองค์กรของผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ที่ระบุว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อจะมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารและกรรมการของบริษัทฯ ภายหลังจากการเข้าเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้รับหุ้นจากการทำคำเสนอซื้อครั้งนี้จนทำให้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50.00 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัทใหม่จำนวน 7 ท่าน เพื่อแทนกรรมการบริษัทในปัจจุบัน และในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้รับหุ้นจากการทำคำเสนอซื้อครั้งนี้ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัทใหม่ตามสัดส่วนการถือหุ้น

ซึ่ง ณ วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561 มีผู้ถือหุ้นบางส่วนตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของผู้ทำคำเสนอซื้อแล้ว ทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้อถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และผู้ทำคำเสนอซื้อได้มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการ 2 ท่าน ซึ่งเสนอชื่อโดยผู้ทำคำเสนอซื้อ ได้แก่ นายเกรียงไกร ศิริวงนิชกร (ผู้ทำคำเสนอซื้อ) และนายจิตติวัฒน์ คุวิจิตรสุวรรณ เป็นกรรมการบริษัท โดยภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้สิ้นสุดลง ผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์จะแต่งตั้งกรรมการใหม่เข้าแทนกรรมการชุดเดิมที่ไม่ได้เสนอชื่อโดยผู้ทำคำเสนอซื้อทั้งหมด ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนการสรรหากรรมการใหม่ของผู้ทำคำเสนอซื้อ และในส่วนผู้บริหารของบริษัทฯ จะมีการปรับเปลี่ยนตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารบางตำแหน่งให้สอดคล้องกับแผนงานของผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

โดยรายชื่อคณะกรรมการของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายเกรียงไกร ศิระวิชการ	ประธานกรรมการ
2	นางสาวพัทธนันท์ อภิโรโยธิน	กรรมการและรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3	นายมนต์ชัย อรวงศ์ไพศาล	กรรมการ
4	นายฐิติวัฒน์ คูวิจิตรสุวรรณ	กรรมการ
5	พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนาวิ	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
6	นายสรราชูฒิ ภูมิถาวร	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
7	นายรัชช จิตตราพันธ์	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

ที่มา : บริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันกิจการ ได้แก่ นายเกรียงไกร ศิระวิชการ และนายมนต์ชัย อรวงศ์ไพศาล ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อมีวัตถุประสงค์ในการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กรข้างต้น เพื่อขับเคลื่อนให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีความคล่องตัว เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันที่ดีขึ้น และสนับสนุนแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะต้องดำรงสัดส่วนกรรมการและพิจารณาคุณสมบัติของผู้บริหารและกรรมการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

### ข้อความใหม่

#### 4.2.6 แผนการปรับโครงสร้างองค์กรและทรัพยากรบุคคล

ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจะมีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กรทันทีภายหลังจากเข้าเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกิจการ เพื่อขับเคลื่อนให้การดำเนินธุรกิจของกิจการ มีความคล่องตัว เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันที่ดีขึ้น และสนับสนุนแผนการขยายธุรกิจของกิจการต่อไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อกิจการและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ นอกจากนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการปรับเปลี่ยนผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจ แต่ยังไม่มีความเห็นว่าจะลดหรือเพิ่มจำนวนกรรมการบริษัท

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** หากพิจารณาจากแผนการปรับโครงสร้างองค์กรของผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ที่ระบุว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อจะมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารและกรรมการของบริษัทฯ ภายหลังจากการเข้าเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้รับหุ้นจากการทำคำเสนอซื้อครั้งนี้จะทำให้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50.00 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะ เสนอซื้อตนเองเป็นกรรมการบริษัท และจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัทใหม่จำนวน 67 ท่าน เพื่อแทนกรรมการบริษัทในปัจจุบัน 5 ท่าน และตำแหน่งที่ว่าง 1 ท่าน โดยกรรมการที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจะเสนอซื้อกรรมการอยู่ระหว่างการสรรหา และในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้รับหุ้นจากการทำคำเสนอซื้อครั้งนี้ต่ำกว่าร้อยละ

50.00 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของกิจการ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัทใหม่ตามสัดส่วนการถือหุ้น

ซึ่ง ณ วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561 มีผู้ถือหุ้นบางส่วนตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของผู้ทำคำเสนอซื้อแล้ว ทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้อถือหุ้นในบริษัท รวมเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และผู้ทำคำเสนอซื้อได้มีอำนาจควบคุมบริษัท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เนื่องจากผู้ถือหลักทรัพย์ที่ตอบรับคำเสนอซื้อทั้งหมดได้แสดงความประสงค์ที่จะสละสิทธิยกเลิกการแสดงเจตนาขาย จึงได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการ 2 ท่าน ซึ่งเสนอชื่อโดยผู้ทำคำเสนอซื้อ ได้แก่ นายเกรียงไกร ศิระวิชการ (ผู้ทำคำเสนอซื้อ) และนายฐิติวัฒน์ คุwijิตรสุวรรณ เป็นกรรมการบริษัท โดยภายหลังการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้สิ้นสุดลง ผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์จะแต่งตั้งกรรมการใหม่เข้าแทนกรรมการชุดเดิมที่ไม่ได้เสนอชื่อโดยผู้ทำคำเสนอซื้อทั้งหมด ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนการสรรหากรรมการใหม่ของผู้ทำคำเสนอซื้อ และในส่วนของผู้บริหารของบริษัท จะมีการปรับเปลี่ยนตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารบางตำแหน่งให้สอดคล้องกับแผนงานของผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

โดยรายชื่อคณะกรรมการของบริษัท อาดามัส อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายเกรียงไกร ศิระวิชการ	ประธานกรรมการ
2	นางสาวพัชรนันท์ อภิโรโยธิน	กรรมการและรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3	นายมนต์ชัย อรวงศ์ไพศาล	กรรมการ
4	นายฐิติวัฒน์ คุwijิตรสุวรรณ	กรรมการ
5	พลเอกทิวะพร ชนะพะเนาวิ	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
6	นายสรราชูฒิ ภูมิถาวร	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
7	นายธวัช จิตตรานนท์	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

ที่มา : บริษัท

กรรมการผู้ที่มีอำนาจลงนามผูกพันกิจการ จากการตรวจสอบหนังสือรับรองของบริษัท ลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561 ได้แก่ นายเกรียงไกร ศิระวิชการ และนายมนต์ชัย อรวงศ์ไพศาล ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท ทั้งนี้ คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ได้ระบุรายชื่อกรรมการผู้ที่มีอำนาจลงนามเพิ่มอีก 1 ท่าน ได้แก่ นายฐิติวัฒน์ คุwijิตรสุวรรณ โดยกรรมการ 2 ใน 3 ท่านนี้ลงนามและประทับตราสำคัญของบริษัท ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงตามคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งต่อไป

ทั้งนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อ มีวัตถุประสงค์ในการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กรข้างต้น เพื่อขับเคลื่อนให้การดำเนินธุรกิจของบริษัท มีความคล่องตัว เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันที่ดีขึ้น และสนับสนุนแผนการขยายธุรกิจของบริษัท ต่อไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม บริษัท จะต้องดำรงสัดส่วนกรรมการและพิจารณาคุณสมบัติของผู้บริหารและกรรมการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงาน ก.ล.ต. โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

## 18. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 4 หน้า 7-8 ข้อ 4.2.7 แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน

**ข้อความเดิม**4.2.7 แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน

ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจะปรับโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้เหมาะสมตามการประกอบธุรกิจ และฐานะการเงินของกิจการในอนาคต โดยผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจะให้กิจการ ต้องกู้ยืมเงินมากขึ้น เพื่อนำไปลงทุนในโครงการต่างๆ รวมถึงอาจมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อเสริมสภาพคล่อง และเป็นเงินทุนในการลงทุนในโครงการต่างๆ หรือเพื่อนำหุ้นเพิ่มทุนแลกกับหุ้นสามัญ (Share Swap) ของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการดำเนินกิจการ และเป็นการปรับโครงสร้างเงินทุน

นอกจากนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจะดำเนินการขายที่ดินของบริษัทฯ ที่ไม่ใช้ในการดำเนินงาน เพื่อนำเงินมาชำระหนี้สินที่มีต่อผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยรายละเอียดสำหรับแผนทั้งหมดนั้นอยู่ระหว่างการพิจารณา

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** มีความเป็นไปได้สูงที่ผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์จะมีการระดมทุนเพิ่มเติมในอนาคต โดยการกู้ยืมเงินหรือการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ หรือดำเนินการขายที่ดินของบริษัทฯ ที่ไม่ใช้ในการดำเนินงาน (อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ส่วนที่ 4 หน้า 4 ข้อ 4.2.3 การจำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงาน) ออกไป เพื่อเสริมสภาพคล่องของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้โครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากหากพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 จะเห็นว่า บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพียง 6.13 ล้านบาท

**ข้อความใหม่**4.2.7 แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน

ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจะปรับโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้เหมาะสมตามการประกอบธุรกิจ และฐานะการเงินของกิจการในอนาคต โดยผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจะให้กิจการ ต้องกู้ยืมเงินมากขึ้น เพื่อนำไปลงทุนในโครงการต่างๆ รวมถึงอาจมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อเสริมสภาพคล่อง และเป็นเงินทุนในการลงทุนในโครงการต่างๆ หรือเพื่อนำหุ้นเพิ่มทุนแลกกับหุ้นสามัญ (Share Swap) ของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการดำเนินกิจการ และเป็นการปรับโครงสร้างเงินทุน

นอกจากนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจะดำเนินการขายที่ดินของบริษัทฯ ที่ไม่ใช้ในการดำเนินงาน เพื่อนำเงินมาชำระหนี้สินที่มีต่อผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยรายละเอียดสำหรับแผนทั้งหมดนั้นอยู่ระหว่างการพิจารณา

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** มีความเป็นไปได้สูงที่ผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์จะมีการระดมทุนเพิ่มเติมในอนาคต โดยการกู้ยืมเงินหรือการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ หรือดำเนินการขายที่ดินของบริษัทฯ ที่ไม่ใช้ในการดำเนินงาน (อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ส่วนที่ 4 หน้า 4 ข้อ 4.2.3 การจำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงาน) ออกไป เพื่อเสริมสภาพคล่องของบริษัทฯ ซึ่งจะส่งผลให้โครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงไป



เนื่องจากหากพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 จะเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพียง 6.13 ล้านบาท

หากพิจารณาแผนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ และแผนการทำให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 จะเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพียง 6.13 ล้านบาท ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่า ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้อาจเสร็จสิ้น บริษัทฯ จะมีการดำเนินการเพิ่มทุนของบริษัทฯ อย่างแน่นอน เพื่อดำเนินการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามที่ระบุอยู่ในข้อ 4.2.4 การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น (อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ส่วนที่ 4 หน้า 5-6) ส่วนความเห็นในเรื่องการดำเนินการขายที่ดินของบริษัทฯ ที่ไม่ใช่ในการดำเนินงาน ที่ปรึกษาฯ เห็นว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการขายที่ดินของบริษัทฯ ที่ไม่ใช่ในการดำเนินงานออกไปก่อนข้างแน่นอน เพื่อนำเงินดังกล่าวมาชำระหนี้สินของกิจการที่มีต่อ Fortune Thailand Investment Fund จำนวน 172.00 ล้านบาท ตามที่ได้กล่าวไปแล้วในข้อ 4.2.3 (อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ส่วนที่ 4 หน้า 4-5) ซึ่งบริษัทฯ มีภาระที่จะต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในปี 2561

19. แกไขข้อความในส่วนที่ 4 หน้า 8-9 ข้อ 4.2.8 แผนการทำให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์

**ข้อความเดิม**

4.2.8 แผนการทำให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์

ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้อาจเสร็จสิ้น ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้หลักทรัพย์ของกิจการจนมีอำนาจควบคุม ผู้ทำคำเสนอซื้อจะรีบดำเนินการซื้อทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพื่อสร้างรายได้และผลกำไร เพื่อทำให้กิจการมีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์โดยเร็วที่สุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้หลักทรัพย์ของกิจการกลับมาทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้อีกครั้ง โดยมีตารางเวลาโดยประมาณดังนี้

รายการ	ช่วงเวลา
เพิ่มทุน และได้มาซึ่งสินทรัพย์ เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 300 ล้านบาท	ไตรมาสที่ 2-4 ปี 2561
รับรู้รายได้จากสินทรัพย์ใหม่ ประเภทห้องชุดพักอาศัย ที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ประเภทแนวราบ ที่จะสร้างกำไรสุทธิปีละไม่ต่ำกว่า 30 ล้านบาท	ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2562 เป็นต้นไป
ยื่นคำขอฟื้นเหตุเพิกถอนหลักทรัพย์ โดยให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์รับหุ้นสามัญของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	ไตรมาสที่ 2 ปี 2563

โดยเกณฑ์คุณสมบัติที่สำคัญของการรับหุ้นสามัญเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน มีดังนี้

1. ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่น้อยกว่า 300 ล้านบาท
  - ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการเพิ่มทุนให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมากกว่าระดับดังกล่าว

2. ทุนชำระแล้ว ไม่น้อยกว่า 300 ล้านบาท
  - ปัจจุบันอยู่ที่ 370 ล้านบาท ถือว่าผ่านเกณฑ์
3. ผู้ถือหุ้นรายย่อยถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่า ร้อยละ 25 ของทุนชำระแล้ว
  - ปัจจุบันกิจการมีผู้ถือหุ้นรายย่อยถือหุ้นรวมกัน ร้อยละ 53.09 แต่ภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์สิ้นสุดลง และภายหลังจากการเพิ่มทุนเพื่อซื้อสินทรัพย์ใหม่เข้ามา สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจลดลงต่ำกว่าเกณฑ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตามผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการกระจายหุ้นให้เป็นไปตามเกณฑ์การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยดังกล่าว
4. กำไรสุทธิในระยะเวลา 2 หรือ 3 ปี ล่าสุดรวมกันไม่น้อยกว่า 50 ล้านบาท และปีล่าสุดไม่น้อยกว่า 30 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิในงวดสะสมก่อนยื่นคำขอ
  - ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการซื้อสินทรัพย์ใหม่ เพื่อให้กิจการมีกำไรสุทธิเป็นไปตามเกณฑ์ดังกล่าว

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** การดำเนินการซื้อทรัพย์สินของผู้ทำคำเสนอซื้อนั้นแม้ว่าจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัท แต่ผู้ทำคำเสนอซื้อก็ควรจะมีการพิจารณาและศึกษารายละเอียดของทรัพย์สินที่จะได้มาโดยละเอียดรอบคอบ และยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเดิมเป็นสำคัญ เพื่อให้แน่ใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวสามารถสร้างรายได้และผลกำไร เพื่อให้บริษัท มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์และทำให้หลักทรัพย์ของบริษัท สามารถกลับมาทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ได้อีกครั้ง

ทั้งนี้ หากผู้ทำคำเสนอซื้อเสนอให้บริษัท ดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ และ/หรือเพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมูลค่ามากกว่า 300.00 ล้านบาท ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ควรติดตามและศึกษารายละเอียดการเข้าทำรายการในประเภทดังกล่าวอย่างใกล้ชิด เนื่องจากผู้ถือหุ้นจะได้รับผลกระทบโดยตรงต่อส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution) และสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) ของผู้ถือหุ้นเดิม และหากเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท บริษัท ก็มีหน้าที่ต้องดำเนินธุรกรรมให้เป็นไปตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไป

นอกจากนี้ หากเป็นการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่บริษัท จะได้มา โดยอาจจะเป็นหุ้นหรือทรัพย์สินของผู้ทำคำเสนอซื้อรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 หรือบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้มีส่วนควบคุมกิจการ บริษัท ก็จะมีหน้าที่ดำเนินธุรกรรมให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งต้องขออนุมัติจากฝ่ายจัดการ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท แล้วแต่กรณีต่อไป ทั้งนี้หากต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท ผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

### ข้อความใหม่

#### 4.2.8 แผนการทำให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น ในกรณีที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้หลักทรัพย์ของกิจการจนมีอำนาจควบคุม ผู้ทำคำเสนอซื้อจะรีบดำเนินการซื้อทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพื่อสร้างรายได้และผลกำไร เพื่อให้กิจการมีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์โดยเร็วที่สุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้หลักทรัพย์ของกิจการกลับมาทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง โดยมีตารางเวลาโดยประมาณดังนี้

รายการ	ช่วงเวลา
เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท และไต่มาซึ่งสินทรัพย์ เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 300 ล้านบาท	ไตรมาสที่ 2-4 ปี 2561
ไต่มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย ที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ มูลค่าไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 300 ล้านบาท (ขนาดรายการไม่ต่ำกว่าร้อยละ 83.70 ของสินทรัพย์รวม)	ไตรมาสที่ 2-4 ปี 2561
จัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์	เริ่มดำเนินการ ไตรมาสที่ 4 ปี 2561 คาดว่าแล้วเสร็จ ไตรมาสที่ 1 ปี 2562
ไต่มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์รอการขายจากบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด	ไตรมาสที่ 4 ปี 2561
รับรู้รายได้จากสินทรัพย์ใหม่ ประเภทห้องชุดพักอาศัย ที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ที่จะสร้างกำไรสุทธิปีละไม่ต่ำกว่า 30 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์พันธะแห่งการเพิกถอน	ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2562 เป็นต้นไป
ยื่นคำขอพันธะเพิกถอนหลักทรัพย์ โดยให้บริษัทมีคุณสมบัติตามเกณฑ์รับหุ้นสามัญของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	ไตรมาสที่ 2 ปี 2563

โดยเกณฑ์คุณสมบัติที่สำคัญของการรับหุ้นสามัญเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน มีดังนี้

1. ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่น้อยกว่า 300 ล้านบาท
  - ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการเพิ่มทุนให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมากกว่าระดับดังกล่าว
2. ทุนชำระแล้ว ไม่น้อยกว่า 300 ล้านบาท
  - ปัจจุบันอยู่ที่ 370 ล้านบาท ถือว่าผ่านเกณฑ์
3. ผู้ถือหุ้นรายย่อยถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่า ร้อยละ 25 ของทุนชำระแล้ว

- ปัจจุบันกิจการมีผู้ถือหุ้นรายย่อยถือหุ้นรวมกัน ร้อยละ 53.09 แต่ภายหลังจากการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์คืนสู่ตลาด และภายหลังจากการเพิ่มทุนเพื่อซื้อสินทรัพย์ใหม่เข้ามา สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจลดลงต่ำกว่าเกณฑ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตามผู้ทำข้อเสนอซื้อจะดำเนินการกระจายหุ้นให้เป็นไปตามเกณฑ์การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยดังกล่าว
4. กำไรสุทธิในระยะเวลา 2 หรือ 3 ปี ล่าสุดรวมกันไม่น้อยกว่า 50 ล้านบาท และปีล่าสุดไม่น้อยกว่า 30 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิในงวดสะสมก่อนยื่นคำขอ
- ผู้ทำข้อเสนอซื้อจะดำเนินการซื้อสินทรัพย์ใหม่ เพื่อให้กิจการมีกำไรสุทธิเป็นไปตามเกณฑ์ดังกล่าว

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** การดำเนินการซื้อทรัพย์สินของผู้ทำข้อเสนอซื้อนั้นแม้ว่าจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัท แต่ผู้ทำข้อเสนอซื้อก็ควรจะมีการพิจารณาและศึกษารายละเอียดของทรัพย์สินที่จะได้มาโดยละเอียดรอบคอบ และยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเดิมเป็นสำคัญ เพื่อให้แน่ใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวสามารถสร้างรายได้และผลกำไร เพื่อทำให้บริษัท มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์และทำให้หลักทรัพย์ของบริษัท สามารถกลับมาทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง

ทั้งนี้ หากผู้ทำข้อเสนอซื้อเสนอให้บริษัทฯ ดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ และ/หรือเพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมูลค่ามากกว่า 300.00 ล้านบาท ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ควรติดตามและศึกษารายละเอียดการเข้าทำรายการในประเภทดังกล่าวอย่างใกล้ชิด เนื่องจากผู้ถือหุ้นจะได้รับผลกระทบโดยตรงต่อส่วนแบ่งกำไร (Earnings—Dilution) และสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) ของผู้ถือหุ้นเดิม และหากเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ บริษัทฯ ก็มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้ปฏิบัติตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ

นอกจากนี้ หากเป็นการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share—swap) ของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา โดยอาจจะเป็นหุ้นหรือทรัพย์สินของผู้ทำข้อเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 หรือบริษัทที่ผู้ทำข้อเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้มีส่วนควบคุมกิจการ บริษัทฯ ก็จะมีหน้าที่ดำเนินการให้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งต้องขออนุมัติจากฝ่ายจัดการ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้วแต่กรณีต่อไป ทั้งนี้หากต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ทำข้อเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำข้อเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากผู้ทำข้อเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** จากนโยบายและแผนการบริหารกิจการของผู้ทำข้อเสนอซื้อ ที่ผู้ทำข้อเสนอซื้อมีแผนการที่จะทำให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้างต้น มีความเป็นไปได้ที่บริษัทฯ จะสามารถกลับมาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง เนื่องจากปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ประกาศให้บริษัทฯ เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนโดยมีสาเหตุดังนี้

- บริษัทฯ ต้องแก้ไขฐานะทางการเงินและการดำเนินงาน เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าศูนย์
- บริษัทฯ เข้าข่ายเป็นบริษัทที่มีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปเงินสด (Cash Company) ซึ่งยังไม่สามารถดำเนินการให้มีธุรกิจที่มีคุณสมบัติที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้
- บริษัทฯ ยังมีได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน กรณีการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท กีธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“KITHA”)

ซึ่งหากพิจารณาจากสถานะของบริษัทฯ พบว่า ณ วันที่ 9 มีนาคม 2560 บริษัทฯ อยู่ในช่วงที่ต้องแก้ไขฐานะทางการเงินและการดำเนินงานระยะที่ 2 (NC ระยะที่ 2) จากทั้งหมด 3 ระยะ โดยมีระยะเวลาในการแก้ไขสาเหตุดังกล่าวทั้งสิ้น 3 ปี (ครบกำหนดวันที่ 8 มีนาคม 2562) โดยบริษัทฯ สามารถยื่นคำขอขยายเวลาในการอยู่ NC ระยะเดิมได้ 1 ครั้ง เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี (วันที่ 8 มีนาคม 2563) โดยบริษัทฯ จะต้องมียุทธศาสตร์ครบถ้วนตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ แม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถดำเนินการขอขยายเวลาในการอยู่ NC ระยะเดิมได้อีก 1 ปี ก็จะทำให้ระยะเวลาในการฟื้นฟูกิจการสิ้นสุด ณ วันที่ 8 มีนาคม 2563 ซึ่ง ณ วันดังกล่าวหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุเพิกถอนดังกล่าวได้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ก็จะดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์ฯ

ดังนั้น หากพิจารณาจากแผนการที่จะทำให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้างต้น ที่ผู้ทำคำเสนอซื้อคาดว่าจะยื่นคำขอพ้นเหตุเพิกถอนหลักทรัพย์ โดยบริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์รับหุ้นสามัญของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 จึงทำให้บริษัทฯ อาจไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุเพิกถอนดังกล่าวได้ทันภายในกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งส่งผลให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์ฯ

## 20. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 4 หน้า 9-10 ข้อ 4.2.9 แผนการบริหารจัดการ โครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์

### ข้อความเดิม

#### 4.2.9 แผนการบริหารจัดการ โครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์

ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) การดำเนินการโครงการโดย บริษัท สิทธิธรรมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ปัจจุบันบ้านทั้ง 42 หลัง ได้ก่อสร้างเกือบเสร็จสมบูรณ์ คงเหลืองานตกแต่งภายในอีกเล็กน้อย ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปให้ผู้ซื้อแล้ว 14 หลัง ปัจจุบันคงเหลือจำนวน 28 หลัง ผู้ทำคำเสนอซื้อจะทำการตลาด และจัดรายการส่งเสริมการขาย เพื่อให้จำหน่ายได้ทั้งหมดภายในปี 2561

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** การดำเนินงานตามแผนการบริหารจัดการโครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์ ของผู้ทำคำเสนอซื้อนั้น เป็นแผนการบริหารจัดการที่สอดคล้องกับแนวคิดของคณะกรรมการของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน

แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้อควรพิจารณาเพิ่มเติมถึงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โครงการต่อไปของ SITTAROM เนื่องจาก ณ ปัจจุบัน SITTAROM ไม่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากโครงการดังกล่าว ดังนั้นหาก SITTAROM สามารถจำหน่ายได้ทั้งหมดภายในปี 2561 อาจส่งผลให้บริษัทฯ ไม่มีรายได้ให้รับรู้ในปีต่อมา และจะทำให้งบการเงินของบริษัทฯ ขาดทุนได้

## ข้อความใหม่

### 4.2.9 แผนการบริหารจัดการ โครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์

ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) การดำเนินการโครงการโดย บริษัท สิทธิธรรมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ปัจจุบันบ้านทั้ง 42 หลัง ได้ก่อสร้างเกือบเสร็จสมบูรณ์ คงเหลืองานตกแต่งภายในอีกเล็กน้อย ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปให้ผู้ซื้อแล้ว 14 หลัง ปัจจุบันคงเหลือจำนวน 28 หลัง ผู้ทำคำเสนอซื้อจะทำการตลาด และจัดรายการส่งเสริมการขาย เพื่อให้จำหน่ายได้ทั้งหมดภายในปี 2561

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** การดำเนินงานตามแผนการบริหารจัดการโครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์ ของผู้ทำคำเสนอซื้อนั้น เป็นแผนการบริหารจัดการที่สอดคล้องกับแนวคิดของคณะกรรมการของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีภาระที่จะต้องชำระคืนเงินกู้ยืมที่มีต่อ Fortune Thailand Investment Fund จำนวน 172.00 ล้านบาท ให้เสร็จสิ้นภายในปี 2561

แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้อควรพิจารณาเพิ่มเติมถึง การหาสินทรัพย์หรือธุรกิจใหม่ที่สอดคล้องกับธุรกิจเดิมเข้ามาในกลุ่มบริษัท รวมถึง การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตโครงการต่อไปของกลุ่มบริษัท SITTAROM เนื่องจาก ณ ปัจจุบัน SITTAROM ไม่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากโครงการดังกล่าว ดังนั้น หาก SITTAROM สามารถจำหน่ายได้ทั้งหมดภายในปี 2561 อาจส่งผลให้บริษัทฯ ไม่มีรายได้ให้รับรู้ในปีต่อมา และจะทำให้งบการเงินของบริษัทฯ ขาดทุนได้

ดังนั้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจึงได้มีแผนได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย ที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ มูลค่าไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 300 ล้านบาท (ขนาดรายการไม่ต่ำกว่าร้อยละ 83.70 ของสินทรัพย์รวม) ภายในไตรมาสที่ 2-4 ปี 2561 เพื่อที่จะสามารถรับรู้รายได้จากสินทรัพย์ใหม่ดังกล่าว ที่จะสร้างกำไรสุทธิปีละไม่ต่ำกว่า 30 ล้านบาท ได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2562 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ หากผู้ทำคำเสนอซื้อเสนอให้บริษัทฯ ดำเนินการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย ที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ มูลค่าไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 300 ล้านบาท (ขนาดรายการไม่ต่ำกว่าร้อยละ 83.70 ของสินทรัพย์รวม) โดยอาจจะเป็นหุ้นหรือทรัพย์สินของบุคคลใดก็ตาม บริษัทฯ ก็จะมีหน้าที่ดำเนินธุรกรรมให้เป็นไปตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ซึ่งหากพิจารณาจากขนาดรายการดังกล่าว บริษัทฯ ก็จะมีหน้าที่ต้องจัดการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการดังกล่าว

นอกจากนี้ หากเป็นการได้มาซึ่งหุ้นหรือทรัพย์สินของผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 หรือบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้มีอำนาจควบคุมกิจการ บริษัทฯ ก็จะมีหน้าที่ดำเนินธุรกรรมให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

## 21. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 4 หน้า 10 ข้อ 4.2.10 แผนการชำระคืนเงินกู้

## ข้อความเดิม

## 4.2.10 แผนการชำระคืนเงินกู้

ผู้ทำคำเสนอซื้อจะให้บริษัท ชำระคืนเงินกู้ยืมที่มีต่อ Fortune Thailand Investment Fund จำนวน 172,000,000 บาท โดยวิธีดังต่อไปนี้ 1. กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน 2. กู้ยืมเงินจากผู้ทำคำเสนอซื้อ 3. จำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงาน 4. กระแสเงินสดของบริษัท

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** การชำระคืนเงินกู้ยืมที่มีต่อ Fortune Thailand Investment Fund จำนวน 172,000,000 บาท ตามแผนการชำระคืนเงินกู้ของผู้ทำคำเสนอซื้อนั้น ควรพิจารณาเปรียบเทียบระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินที่เกิดขึ้นใหม่จากสถาบันทางการเงินหรือจากผู้ทำคำเสนอซื้อกับต้นทุนทางการเงินจากแหล่งเดิม ได้แก่ Fortune Thailand Investment Fund หากพิจารณาแล้วไม่คุ้มค่า ก็ควรพิจารณาใช้กระแสเงินสดของบริษัท หรือเงินสดที่บริษัท ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงานออกไปแทน นอกจากนี้ อาจพิจารณาถึงทางเลือกในการเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อนำไปใช้ชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว แต่ทั้งนี้การเพิ่มทุนของบริษัท ควรมีการพิจารณาและศึกษารายละเอียดถึงผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution) และสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) ของผู้ถือหุ้นเดิม โดยละเอียดรอบคอบ และยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเดิมเป็นสำคัญ

## ข้อความใหม่

## 4.2.10 แผนการชำระคืนเงินกู้

ผู้ทำคำเสนอซื้อจะให้บริษัท ชำระคืนเงินกู้ยืมที่มีต่อ Fortune Thailand Investment Fund จำนวน 172,000,000 บาท ซึ่งบริษัท มีภาระหน้าที่จะต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในปี 2561 นี้ โดยวิธีดังต่อไปนี้ 1. กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน 2. กู้ยืมเงินจากผู้ทำคำเสนอซื้อ 3. จำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงาน 4. กระแสเงินสดของบริษัท ที่มาจากการขายบ้านในโครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์ ซึ่งคาดว่าจะสามารถจำหน่ายได้ทั้งหมดภายในปี 2561 นี้

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** เนื่องจากบริษัท มีภาระหน้าที่จะต้องชำระคืนเงินกู้ยืมที่มีต่อ Fortune Thailand Investment Fund จำนวน 172,000,000 บาท ให้เสร็จสิ้นภายในปี 2561 ตามแผนการชำระคืนเงินกู้ของผู้ทำคำเสนอซื้อนั้น ควรพิจารณาเปรียบเทียบระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินที่เกิดขึ้นใหม่จากสถาบันทางการเงินหรือจากผู้ทำคำเสนอซื้อกับต้นทุนทางการเงินจากแหล่งเดิม ได้แก่ Fortune Thailand Investment Fund หากพิจารณาแล้วไม่คุ้มค่า ก็ควร ดังนั้น การที่ผู้ทำคำเสนอซื้อพิจารณาใช้กระแสเงินสดของบริษัท ที่มาจากการขายบ้านในโครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์ ซึ่งคาดว่าจะสามารถจำหน่ายได้ทั้งหมดภายในปี 2561 นี้ หรือเงินสดที่บริษัท ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงานออกไป แทนมาชำระหนี้ดังกล่าว ถือว่ามีความเหมาะสมและควรพิจารณานำมาใช้เป็นทางเลือกแรก ก่อนพิจารณาใช้ทางเลือกกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือผู้ทำคำเสนอซื้อ เนื่องจาก 2 ทางเลือกดังกล่าวมีต้นทุนทางการเงินที่จะถูกนำมาคิดเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัท ในงบกำไรขาดทุนของบริษัท ซึ่งหากพิจารณาจากผลการดำเนินงานของบริษัท ณ ปัจจุบัน ที่ปรึกษา เห็นว่า บริษัท ไม่ควรเพิ่มค่าใช้จ่ายเข้ามาในงบกำไรขาดทุนของบริษัท นอกจากนี้ อาจพิจารณาถึงทางเลือกในการเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อนำไปใช้ชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว แต่ทั้งนี้การเพิ่มทุนของบริษัท ควรมีการพิจารณาและศึกษา

รายละเอียดถึงผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution) และสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) ของผู้ถือหุ้นเดิม โดยละเอียดรอบคอบ และยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเดิมเป็นสำคัญ

22. แก้ไขข้อความในส่วนที่ 4 หน้า 10-13 ข้อ 4.2.11 รายการระหว่างกัน

**ข้อความเดิม**

**4.2.11 รายการระหว่างกัน**

ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ปัจจุบันผู้ทำคำเสนอซื้อบริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกัน 1 รายการ เป็นรายการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ทำคำเสนอซื้อ จำนวน 5.70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี ระยะเวลา 6 เดือน คิดเป็นขนาดรายการ 85,500 บาท เท่ากับร้อยละ 0.18 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกิจการ และภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น ผู้ทำคำเสนอซื้อคาดว่า บริษัทฯ อาจมีการทำรายการระหว่างกันกับบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้แก่บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แคปิตอล ลีจด์ จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปิตอล ลีจด์ จำกัด รวมถึงบริษัทอื่นของผู้ทำคำเสนอซื้อ เนื่องจากปัจจุบันบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แคปิตอล ลีจด์ จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปิตอล ลีจด์ จำกัด มีอสังหาริมทรัพย์รอการขายอยู่

ทั้งนี้ บริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปิตอล ลีจด์ จำกัด กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จะจัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีการทำธุรกรรมที่แตกต่างกัน โดยบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปิตอล ลีจด์ จำกัด จะซื้อหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน (NPL) มาบริหารจัดการ ส่วนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัทฯ จะซื้อสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA) ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินเป็นเจ้าของ ซึ่งได้รับมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของลูกค้า

ดังนั้น เนื่องจากบริษัทฯ มีฐานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้นหากมีการทำรายการระหว่างกัน ผู้ทำคำเสนอซื้อจะพิจารณาดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และ/หรือข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต., และ/หรือระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ว่าด้วยการทำรายการระหว่างกัน

อีกทั้งบริษัทฯ อาจมีการทำรายการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ทำคำเสนอซื้อ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดคงเหลือไม่มาก ขณะที่หนี้สินการค้าที่ต้องชำระจำนวนหนึ่ง ประกอบกับมีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่ ที่จะครบกำหนดชำระในปี 2561 นี้ จึงทำให้บริษัทฯ อาจจะต้องกู้ยืมเงินจากผู้ทำคำเสนอซื้อเท่าที่จำเป็น เพื่อชำระหนี้สินดังกล่าวและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ รวมเป็นวงเงินรวมไม่เกิน 200.00 ล้านบาท โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไม่เกินกว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate) ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจ่ายจะอยู่ที่ปีละไม่เกิน 12.50 ล้านบาท ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

และผู้ทำคำเสนอซื้อจะให้บริษัทฯ เช่าสำนักงานของ บริษัท แคปิตอล ลีจด์ เซ้าท์ สาทร จำกัด ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อลดค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ลง โดยค่าเช่าจะอ้างอิงโดยราคาตลาด แต่เนื่องด้วยยังมิได้มีการกำหนดพื้นที่เช่าที่แน่นอนจึงยังไม่สามารถคำนวณขนาดรายการได้



นอกจากนี้ แม้ว่าบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด, บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด และบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ เซ้าท์ สาทร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ จะมีวัตถุประสงค์ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคล้ายกับวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ แต่ปัจจุบันทั้ง 3 บริษัทข้างต้น ไม่มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินงาน มีเพียงทรัพย์สินที่เป็นเพียงที่ดินรอการพัฒนา อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัททั้ง 3 แห่งข้างต้น เริ่มดำเนินการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจขายหุ้นของบริษัทดังกล่าวหรือขายที่ดินให้บริษัทฯ ด้วยวิธีการชำระเงินสด หรือใช้วิธีแลกหุ้น (Share Swap) หากการพัฒนาที่ดินดังกล่าวทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะพิจารณาดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และ/หรือข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ, สำนักงาน ก.ล.ต., และ/หรือระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการเป็นสำคัญ อาทิเช่น การกำหนดเงื่อนไขต่างๆ จะเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ และ/หรือราคาตลาด ซึ่งสามารถอ้างอิงหรือเปรียบเทียบกับได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก

ที่ดิน	รายละเอียด
ที่ดินของ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด	ตั้งอยู่บนถนนสาทรเหนือ อาจนำมาสร้างเป็นสำนักงานใหญ่ของกลุ่มบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ ในอนาคต โดยจะไม่พัฒนาโครงการเพื่อขาย
ที่ดินของ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด	ตั้งอยู่บนถนนสาทรใต้ ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงเรียนอนุบาล ซึ่งสัญญาเช่าของโรงเรียนอนุบาลสิ้นสุดเดือนกุมภาพันธ์ 2566 ในระหว่างนี้จึงยังมีได้พัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตามเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาเช่า ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจพัฒนาเป็นโรงแรม หรืออาคารเชิงพาณิชย์ เพื่อให้เช่า ผู้ทำคำเสนอซื้อ ไม่มีแผนที่จะขายหรือพัฒนาโครงการเพื่อขายในที่ดินแปลงดังกล่าวแต่อย่างใด
ที่ดินของ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ เซ้าท์ สาทร จำกัด	ตั้งอยู่บนถนนสาทรใต้ติดกับที่ดินของบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ปัจจุบันใช้เป็นสำนักงานของกลุ่มบริษัท และที่จอดรถให้เช่า ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการเช่นเดียวกันกับที่ดินของ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด

ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนจะให้ 3 บริษัทดังกล่าว ซื้อที่ดินเพิ่มเติม หากผู้ทำคำเสนอซื้อซื้อที่ดินใหม่จะนำเสนอให้คณะกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้พิจารณาซื้อก่อน หากไม่ประสงค์ที่จะซื้อผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจะซื้อที่ดินไว้เอง ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมาข้างต้นผู้ทำคำเสนอซื้อจะทำการพัฒนาโดยกิจการเท่านั้น

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ จากนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคตตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อ ในกรณีที่บริษัทฯ มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อควรจะมีการพิจารณาและศึกษารายละเอียดของหุ้นหรือทรัพย์สินที่ได้มา ณ ช่วงเวลานั้น รวมถึงพิจารณาเปรียบเทียบกับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution) และสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) ของผู้ถือหุ้นเดิม ว่ามีความคุ้มค่าหรือไม่ เมื่อเทียบกับการได้หุ้นหรือทรัพย์สินดังกล่าวเข้ามาในบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงทำให้บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติ รวมถึงขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และ/หรือข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ, สำนักงาน ก.ล.ต., และ/หรือระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างเคร่งครัด โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นสิ่งสำคัญ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบริษัทย่อย/บริษัทร่วม/บริษัทที่เกี่ยวข้อง/บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ซึ่งหากพิจารณานโยบายและแผนการบริหารจัดการที่ผู้ทำคำเสนอซื้อระบุไว้ในคำเสนอซื้อ (แบบ 247-4) ว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อจะมีแผนจะขยายการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ไปสู่การดำเนินธุรกิจซื้ออสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาปรับปรุง พัฒนา เพื่อขายหรือให้เช่า โดยจะจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 โดยธุรกิจดังกล่าวมีวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคนปีตอล ลิงค์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ แม้ว่าผู้ทำคำเสนอซื้อจะชี้แจงว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์ แคนปีตอล ลิงค์ จำกัด กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จะจัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีการทำธุรกรรมที่แตกต่างกันก็ตาม โดยบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคนปีตอล ลิงค์ จำกัด จะซื้อหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน (NPL) มาบริหารจัดการ ส่วนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัทฯ จะซื้อสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA) ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินเป็นเจ้าของ ซึ่งได้รับมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของลูกค้ำ

ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ภายใต้การบริหารจัดการของผู้ทำคำเสนอซื้อ ดังนั้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และ/หรือข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ, สำนักงาน ก.ล.ต., และ/หรือระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างเคร่งครัด โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นสิ่งสำคัญ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบริษัทย่อย/บริษัทร่วม/บริษัทที่เกี่ยวข้อง/บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ก่อนที่บริษัทฯ จะขยายการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมไปสู่ธุรกิจซื้ออสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินเพื่อนำมาปรับปรุง พัฒนา เพื่อขายหรือให้เช่า โดยจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีฐานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้นการทำรายการระหว่างกัน แม้ว่าจะเป็นการทำรายการที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องดำเนินการให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ และ/หรือสอดคล้องกับฐานะทางการเงินของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการเป็นสำคัญ และบริษัทฯ มีหน้าที่ดำเนินการให้เป็นที่ไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งต้องขออนุมัติจากฝ่ายจัดการ คณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้วแต่กรณีต่อไป ทั้งนี้หากต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุม คณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น

รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

### ข้อความใหม่

#### 4.2.11 รายการระหว่างกัน

ตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ปัจจุบันผู้ทำคำเสนอซื้อบริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกัน 1 รายการ เป็นรายการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ทำคำเสนอซื้อ จำนวน 5.70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.00 ต่อปี ระยะเวลา 6 เดือน คิดเป็นขนาดรายการ 85,500 บาท เท่ากับร้อยละ 0.18 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกิจการ และภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้อย่างเสร็จสิ้น ผู้ทำคำเสนอซื้อคาดว่า บริษัทฯ อาจมีการทำรายการระหว่างกันกับบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้แก่ บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด โดยผู้ทำคำเสนอซื้อประมาณรายการที่จะเกิดขึ้นไม่เกินปีละ 200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 419.95 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ เนื่องจากปัจจุบันบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด และบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด มีอสังหาริมทรัพย์รอการขายอยู่ และบริษัทฯ อาจมีการทำรายการระหว่างกันกับบริษัทอื่นของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ทั้งนี้ บริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จะจัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีการทำธุรกรรมที่แตกต่างกัน โดยบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด จะซื้อหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน (NPL) มาบริหารจัดการ ส่วนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัทฯ จะซื้อสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA) ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินเป็นเจ้าของ ซึ่งได้รับมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของลูกค้า

ดังนั้น เนื่องจากบริษัทฯ มีฐานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้นหากมีการทำรายการระหว่างกัน ผู้ทำคำเสนอซื้อจะพิจารณาดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และ/หรือข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ, สำนักงาน ก.ล.ต., และ/หรือระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ว่าด้วยการทำรายการระหว่างกัน

อีกทั้งบริษัทฯ อาจมีการทำรายการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ทำคำเสนอซื้อ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดคงเหลือไม่มาก ขณะที่หนี้สินการค้าที่ต้องชำระจำนวนหนึ่ง ประกอบกับมีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่ ที่จะครบกำหนดชำระในปี 2561 นี้ จึงทำให้บริษัทฯ อาจจะต้องกู้ยืมเงินจากผู้ทำคำเสนอซื้อเท่าที่จำเป็น เพื่อชำระหนี้สินดังกล่าวและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ รวมเป็นวงเงินรวมไม่เกิน 200.00 ล้านบาท โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไม่เกินกว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate) ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจ่ายจะอยู่ที่ปีละไม่เกิน 12.50 ล้านบาท ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

และผู้ทำคำเสนอซื้อจะให้บริษัทฯ เข้าสำนักงานของ บริษัท แคปิตอล ลิงค์ เซ้าท์ สาทร จำกัด ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อลดค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ลง โดยค่าเช่าจะอ้างอิงโดยราคาตลาด แต่เนื่องด้วยยังมีได้มีการกำหนดพื้นที่เช่าที่แน่นอนจึงยังไม่สามารถคำนวณขนาดรายการได้

นอกจากนี้ แม้ว่าบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด, บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด และบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ เซาท์ สาทร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ จะมีวัตถุประสงค์ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคล้ายกับวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ แต่ปัจจุบันทั้ง 3 บริษัทข้างต้น ไม่มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินงาน มีเพียงทรัพย์สินที่เป็นเพียงที่ดินรอการพัฒนา อย่างไรก็ตาม ในกรณีของบริษัททั้ง 3 แห่งข้างต้น เริ่มดำเนินการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจขายหุ้นของบริษัทดังกล่าวหรือขายที่ดินให้บริษัทฯ ด้วยวิธีการชำระเงินสด หรือใช้วิธีแลกเปลี่ยน (Share Swap) หากการพัฒนาที่ดินดังกล่าวทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะพิจารณาดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และ/หรือข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ, สำนักงาน ก.ล.ต., และ/หรือระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการเป็นสำคัญ อาทิเช่น การกำหนดเงื่อนไขต่างๆ จะเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ และ/หรือราคาตลาด ซึ่งสามารถอ้างอิงหรือเปรียบเทียบกับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก

ที่ดิน	รายละเอียด
ที่ดินของ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด	ตั้งอยู่บนถนนสาทรเหนือ อาจนำมาสร้างเป็นสำนักงานใหญ่ของกลุ่มบริษัทแคปปิตอล ลิงค์ ในอนาคต โดยจะไม่พัฒนาโครงการเพื่อขาย
ที่ดินของ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด	ตั้งอยู่บนถนนสาทรใต้ ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงเรียนอนุบาล ซึ่งสัญญาเช่าของโรงเรียนอนุบาลสิ้นสุดเดือนกุมภาพันธ์ 2566 ในระหว่างนี้จึงยังมิได้พัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตามเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาเช่า ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจพัฒนาเป็นโรงแรม หรืออาคารเชิงพาณิชย์ เพื่อให้เช่า ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะขายหรือพัฒนาโครงการเพื่อขายในที่ดินแปลงดังกล่าวแต่อย่างใด
ที่ดินของ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ เซาท์ สาทร จำกัด	ตั้งอยู่บนถนนสาทรใต้ติดกับที่ดินของบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ปัจจุบันใช้เป็นสำนักงานของกลุ่มบริษัท และที่จอดรถให้เช่า ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการเช่นเดียวกันกับที่ดินของ บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด

ทั้งนี้ ภายในช่วง 12 เดือนนับจากการเสนอซื้อหลักทรัพย์สิ้นสุดลง ผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่ทำการพัฒนาโครงการใดๆ บนพื้นที่ของทั้ง 3 บริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนจะให้ 3 บริษัทดังกล่าว ซื้อที่ดินเพิ่มเติม หากผู้ทำคำเสนอซื้อจะซื้อที่ดินใหม่จะนำเสนอให้คณะกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้พิจารณาซื้อก่อน หากไม่ประสงค์ที่จะซื้อผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจะซื้อที่ดินไว้เอง การซื้อที่ดินใดๆ ของผู้ทำคำเสนอซื้อจะเป็นไปเพื่อการลงทุนส่วนตัว เพื่อมุ่งหวังมูลค่าเพิ่มในอนาคต และรายได้จากค่าเช่า มิได้มีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาแต่อย่างใด ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมาข้างต้นผู้ทำคำเสนอซื้อจะทำการพัฒนาโดยกิจการเท่านั้น โดยมาตรการแก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์นี้ อาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์การขอพ้นเหตุแห่งการเพิกถอน เพื่อขอกลับมาซื้อขาย ซึ่งจะต้องผ่านการพิจารณาจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ก่อน

**ซึ่งการทำรายการระหว่างกันใดๆ ระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อและบริษัทฯ ในอนาคต จะกระทำเสมือนกับการ  
ทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Basis)**

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ จากนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคตตามที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อ ในกรณีที่บริษัทฯ มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อควรจะมีการพิจารณาและศึกษารายละเอียดของหุ้นหรือทรัพย์สินที่ได้มา ณ ช่วงเวลานั้น รวมถึงพิจารณาเปรียบเทียบกับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution) และสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) ของผู้ถือหุ้นเดิม ว่ามีความคุ้มค่าหรือไม่ เมื่อเทียบกับการได้หุ้นหรือทรัพย์สินดังกล่าวเข้ามาในบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงทำให้บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติ รวมถึงขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และ/หรือข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์, สำนักงาน ก.ล.ต., และ/หรือระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างเคร่งครัด โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นสิ่งสำคัญ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบริษัทย่อย/บริษัทร่วม/บริษัทที่เกี่ยวข้อง/บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ซึ่งหากพิจารณานโยบายและแผนการบริหารจัดการที่ผู้ทำคำเสนอซื้อระบุไว้ในคำเสนอซื้อ (แบบ 247-4) ว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อจะมีแผนจะขยายการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ไปสู่การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาปรับปรุง พัฒนา เพื่อขายหรือให้เช่า โดยจะจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 โดยธุรกิจดังกล่าวมีวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปปิตอล ลิงค์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ แม้ว่าผู้ทำคำเสนอซื้อจะชี้แจงว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปปิตอล ลิงค์ จำกัด กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จะจัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีการทำธุรกรรมที่แตกต่างกันก็ตาม โดยบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปปิตอล ลิงค์ จำกัด จะซื้อพื้นที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน (NPL) มาบริหารจัดการ ส่วนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัทฯ จะซื้อสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA) ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินเป็นเจ้าของ ซึ่งได้รับมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของลูกค้า

ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ภายใต้การบริหารจัดการของผู้ทำคำเสนอซื้อ ดังนั้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และ/หรือข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์, สำนักงาน ก.ล.ต., และ/หรือระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างเคร่งครัด โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นสิ่งสำคัญ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบริษัทย่อย/บริษัทร่วม/บริษัทที่เกี่ยวข้อง/บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ก่อนที่บริษัทฯ จะขยายการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมไปสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินเพื่อนำมาปรับปรุง พัฒนา เพื่อขายหรือให้เช่า โดยจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีฐานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นการทำรายการระหว่างกัน แม้ว่าจะเป็นการทำรายการที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องดำเนินการให้บริษัทฯ ปฏิบัติ

ตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ และ/หรือสอดคล้องกับฐานะทางการเงินของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการเป็นสำคัญ และบริษัทฯ มีหน้าที่ดำเนินธุรกรรมให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งต้องขออนุมัติจากฝ่ายจัดการ คณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้วแต่กรณีต่อไป ทั้งนี้หากต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

**ความเห็นของที่ปรึกษา :** หากพิจารณานโยบายและแผนการบริหารจัดการที่ผู้ทำคำเสนอซื้อระบุไว้ในคำเสนอซื้อ (แบบ 247-4) ที่ปรึกษา สามารถสรุปรายการระหว่างกันของผู้ทำคำเสนอซื้อและบริษัทฯ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายหลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น ได้ดังนี้

	รายการ	ช่วงเวลา
1	ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือการขายจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด (“CLC”) และบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด (“CLM”) โดยมีขนาดรายการไม่เกินปีละ 200.00 ล้านบาท	ไตรมาสที่ 4 ปี 2561
2	ได้มาซึ่งที่ดินรอการพัฒนาจากบริษัท แคปิตอล ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (“CLP”), บริษัท แคปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด (“CLN”) และบริษัท แคปิตอล ลิงค์ เซ้าท์ สาทร จำกัด (“CLS”) ด้วยวิธีการชำระเงินสด หรือใช้วิธีแลกหุ้น	ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น
3	กู้ยืมเงินจากผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นวงเงินรวมไม่เกิน 200.00 ล้านบาท โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไม่เกินกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีดอกเบี้ยจ่ายจะอยู่ที่ปีละไม่เกิน 12.50 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท	ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น
4	เช่าสำนักงานของ บริษัท แคปิตอล ลิงค์ เซ้าท์ สาทร จำกัด ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ เพื่อใช้ในเป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อลดค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ลง โดยค่าเช่าจะอ้างอิงโดยราคาตลาด	ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น

โดยแผนการทำรายการระหว่างกันข้างต้นของผู้ทำคำเสนอซื้อนั้น เป็นการดำเนินการที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ในการทำให้บริษัทฯ สามารถกลับมามีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กลับมาทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง

อย่างไรก็ดี การทำรายการระหว่างกันข้างต้นก็มีประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ของผู้ทำคำเสนอซื้อ เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อจะมีแผนจะขยายการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมของบริษัทฯ จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ไปสู่การดำเนินธุรกิจซื้ออสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน เพื่อนำมา

ปรับปรุง พัฒนา เพื่อขายหรือให้เช่า โดยจะจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 โดยธุรกิจดังกล่าวมีวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับ CLM ซึ่งเป็นบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ แม้ว่าผู้ทำคำเสนอซื้อจะชี้แจงว่า CLM กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จะจัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีการทำธุรกรรมที่แตกต่างกันก็ตาม โดย CLM จะซื้อหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน (NPL) มาบริหารจัดการ ส่วนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัทฯ จะซื้อสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA) ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินเป็นเจ้าของ ซึ่งได้รับมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของลูกค้า จึงอาจก่อให้เกิดขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ภายใต้การบริหารจัดการของผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อมิได้ระบุรายละเอียดการแก้ไขประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) แต่อย่างใดในแบบทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4)

อีกทั้ง ผู้ทำคำเสนอซื้อยังมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (“CLP”), บริษัท แคปปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด (“CLN”) และบริษัท แคปปิตอล ลิงค์ เซาท์ สาทร จำกัด (“CLS”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ที่มีวัตถุประสงค์ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคล้ายกับวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งหากพิจารณาจากแผนการแก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับ CLP, CLN, และ CLS ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า ยังไม่สามารถแก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับ CLP, CLN, และ CLS ได้ เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อยังไม่มีกระบวนการที่ชัดเจนในการแก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ซึ่งความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวอาจส่งผลต่อการพิจารณาคุณสมบัติของบริษัทฯ ตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมาย ประกาศ และ/หรือข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุเพิกถอนดังกล่าวได้ทันภายในกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และส่งผลให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้

ดังนั้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และ/หรือข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ, สำนักงาน ก.ล.ต., และ/หรือระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างเคร่งครัด โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นสิ่งสำคัญ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบริษัทย่อย/บริษัทร่วม/บริษัทที่เกี่ยวข้อง/บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ก่อนที่บริษัทฯ จะขยายการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมไปสู่ธุรกิจซื้ออสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินเพื่อนำมาปรับปรุง พัฒนา เพื่อขายหรือให้เช่า โดยจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541

ส่วนการกู้ยืมเงินของบริษัทฯ จากผู้ทำคำเสนอซื้อเท่าที่จำเป็น ในวงเงินรวมไม่เกิน 200.00 ล้านบาท โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไม่เกินกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีดอกเบี้ยจ่ายจะอยู่ที่ไม่เกิน 12.50 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวอาจมีความจำเป็นต่อบริษัทฯ ในกรณีที่บริษัทฯ มีเงินไม่เพียงพอต่อการชำระคืนเงินกู้ยืมที่มีต่อ Fortune Thailand Investment Fund จำนวน 172.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีภาระหน้าที่ที่จะต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในปี 2561 เนื่องจากการกู้ยืมเงินจากผู้ทำคำเสนอซื้อนั้นสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วเมื่อเทียบ

กับทางเลือกอื่น อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้อควรระบุระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวให้เห็นชัดในแบบทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4)

และในส่วนรายการเข้าสำนักงานของ CLS ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ เพื่อใช้ในเป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อลดค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ลง โดยค่าเช่าจะอ้างอิงโดยราคาตลาดที่ปรึกษา มีความเห็นว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อมิได้ระบุรายละเอียดอัตราค่าเช่าที่ชัดเจนในแบบทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ที่ปรึกษา จึงมีอาจให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว เนื่องจากหากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความประสงค์ที่จะลดค่าใช้จ่ายค่าเช่าสำนักงานของบริษัทฯ ลง บริษัทฯ อาจดำเนินการหาข้อมูลอาคารให้เข้าสำนักงานจากผู้ให้เช่ารายอื่นเพิ่มเติมได้ ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ ได้เงื่อนไขที่ดีกว่าการเช่าสำนักงานจาก CLS ก็เป็นไปได้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงทำให้บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติ รวมถึงขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และ/หรือข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต., และ/หรือระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างเคร่งครัด โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นสำคัญ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบริษัทย่อย/บริษัทร่วม/บริษัทที่เกี่ยวข้อง/บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

และเนื่องจากบริษัทฯ มีฐานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้นการทำรายการระหว่างกัน แม้ว่าจะเป็นการทำรายการที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องดำเนินการให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ และ/หรือสอดคล้องกับฐานะทางการเงินของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการเป็นสำคัญ และบริษัทฯ มีหน้าที่ดำเนินธุรกรรมให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งต้องขออนุมัติจากฝ่ายจัดการ คณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้วแต่กรณีต่อไป ทั้งนี้หากต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

#### **สรุปความเห็นของที่ปรึกษา ต่อแผนการดำเนินการภายหลังการเข้าครอบงำกิจการ (จากแบบ 247-4)**

จากการพิจารณาแผนธุรกิจและนโยบายที่ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อมิได้ระบุผลกระทบที่จะทำให้อุปสงค์ของบริษัทฯ กลับมามีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กลับมาทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ที่ดีและเป็นประโยชน์ของต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จึงได้จัดทำแผนการดำเนินการดังกล่าวขึ้น โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้



1. ผู้ทำคำเสนอซื้อที่มีแผนจะดำเนินการจำหน่ายที่ดินที่มีได้ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ออกไป โดยมีขนาดรายการเท่ากับ 136.41 ล้านบาท และจะทำการตลาด และจัดรายการส่งเสริมการขายให้ SITTAROM สามารถจำหน่ายบ้านในโครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์ ได้ทั้งหมดภายในปี 2561 รวมถึงมีแผนกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หรือผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นวงเงินรวมไม่เกิน 200.00 ล้านบาท โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไม่เกินกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีดอกเบี้ยจ่ายจะอยู่ที่ปีละไม่เกิน 12.50 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปชำระคืนเงินกู้ยืมที่มีต่อ Fortune Thailand Investment Fund จำนวน 172.00 ล้านบาท ให้เสร็จสิ้นภายในปี 2561
2. เนื่องจาก ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ไม่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากโครงการโครงการสิทธิธรรมย์ พาร์คไลฟ์ และบริษัทฯ เข้าข่ายเป็นบริษัทที่มีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปเงินสด (Cash Company) ซึ่งไม่สามารถดำเนินการให้มีธุรกิจที่มีคุณสมบัติที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ และหาก SITTAROM สามารถจำหน่ายบ้านได้ทั้งหมดภายในปี 2561 จึงอาจส่งผลให้บริษัทฯ ไม่มีรายได้ให้รับรู้ในปีต่อมา และจะทำให้งบการเงินของบริษัทฯ ขาดทุนได้ ดังนั้น เพื่อให้บริษัทฯ กลับมามีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ทำคำเสนอซื้อจึงมีแผนให้บริษัทฯ ดำเนินการดังนี้
  - 2.1 เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกินกว่า 300 ล้านบาท ภายในไตรมาสที่ 2-4 ปี 2561
  - 2.2 ดำเนินการให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย ที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ มูลค่าไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท ภายในไตรมาสที่ 2-4 ปี 2561
  - 2.3 ดำเนินการให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์รอการขายจาก CLC และ CLM โดยมีขนาดรายการไม่เกินปีละ 200.00 ล้านบาท ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2561
  - 2.4 จัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ ซึ่งคาดว่าจะเริ่มดำเนินการได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562การดำเนินการข้างต้น เพื่อให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากสินทรัพย์ใหม่ ที่จะสร้างกำไรสุทธิปีละไม่ต่ำกว่า 30 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์พันธบัตรแห่งการเพิกถอนได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2562 เป็นต้นไป
3. ผู้ทำคำเสนอซื้อที่มีแผนให้บริษัทฯ ดำเนินการเช่าสำนักงานของ CLS ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อย ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น เพื่อลดค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ลง โดยค่าเช่าจะอ้างอิงโดยราคาตลาด
4. เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน CLP, CLN, และ CLS ซึ่งมีวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ดังนั้น หากบริษัททั้ง 3 แห่งข้างต้น เริ่มดำเนินการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจขายหุ้นของบริษัทดังกล่าวหรือขายที่ดินให้บริษัทฯ ด้วยวิธีการชำระเงินสด หรือใช้วิธีแลกหุ้น (Share Swap) ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น เพื่อเป็นการขจัดความขัดแย้งทางประโยชน์ (Conflict of Interest) ของผู้ทำคำเสนอซื้อออกไป

อย่างไรก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่ทำการพัฒนาโครงการใดๆ บนพื้นที่ของทั้ง 3 บริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนจะให้ 3 บริษัทดังกล่าว ซื้อที่ดินเพิ่มเติม หากผู้ทำคำเสนอซื้อจะซื้อที่ดินใหม่จะนำเสนอให้คณะกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้พิจารณาซื้อก่อน หากไม่ประสงค์ที่จะซื้อผู้ทำคำเสนอซื้ออาจจะซื้อที่ดินไว้เอง การซื้อที่ดินใดๆ ของผู้ทำคำเสนอซื้อจะเป็นไปเพื่อการลงทุนส่วนตัว เพื่อมุ่งหวังมูลค่าเพิ่มในอนาคต และรายได้จากค่าเช่า มิได้มีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาแต่อย่างใด ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมาข้างต้นผู้ทำคำเสนอซื้อจะทำการพัฒนาโดยบริษัทฯ เท่านั้น

- โดยมาตรการแก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์นี้อาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์การขอพ้นเหตุแห่งการเพิกถอน เพื่อขอกลับมาซื้อขาย ซึ่งจะต้องผ่านการพิจารณาจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ก่อน
5. ผู้ทำคำเสนอซื้อที่มีแผนให้บริษัทฯ ยื่นคำขอพ้นเหตุเพิกถอนหลักทรัพย์ โดยให้บริษัทมีคุณสมบัติตามเกณฑ์รับหุ้นสามัญของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในไตรมาสที่ 2 ปี 2563

**ตารางสรุปการดำเนินการเบื้องต้นของผู้ทำคำเสนอซื้อ**

	<b>รายการ</b>	<b>ช่วงเวลา</b>
1	<u>เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 300 ล้านบาท</u>	<u>ไตรมาสที่ 2-4 ปี 2561</u>
2	<u>ได้มาซึ่งสิทธิทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย ที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ มูลค่าไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 300 ล้านบาท (ขนาดรายการไม่ต่ำกว่าร้อยละ 83.70 ของสิทธิทรัพย์รวม)</u>	<u>ไตรมาสที่ 2-4 ปี 2561</u>
3	<u>ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์รอการขายจากบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด (“CLC”) และบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด (“CLM”) โดยมีขนาดรายการไม่เกินปีละ 200.00 ล้านบาท</u>	<u>ไตรมาสที่ 4 ปี 2561</u>
4	<u>ได้มาซึ่งที่ดินรอการพัฒนาจากบริษัท แคปิตอล ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (“CLP”), บริษัท แคปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด (“CLN”) และบริษัท แคปิตอล ลิงค์ เซาท์ สาทร จำกัด (“CLS”) ด้วยวิธีการชำระเงินสด หรือใช้วิธีแลกหุ้น</u>	<u>ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น</u>
5	<u>กู้ยืมเงินจากผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นวงเงินรวมไม่เกิน 200.00 ล้านบาท โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไม่เกินกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีดอกเบี้ยจ่ายจะอยู่ที่ปีละไม่เกิน 12.50 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท</u>	<u>ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น</u>
6	<u>เช่าสำนักงานของ บริษัท แคปิตอล ลิงค์ เซาท์ สาทร จำกัด ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อย เพื่อลดค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ลง โดยค่าเช่าจะอ้างอิงโดยราคาตลาด</u>	<u>ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น</u>
7	<u>จัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์</u>	<u>เริ่มดำเนินการ ไตรมาสที่ 4 ปี 2561 คาดว่าแล้วเสร็จ ไตรมาสที่ 1 ปี 2562</u>
8	<u>รับรู้รายได้จากสินทรัพย์ใหม่ ที่จะสร้างกำไรสุทธิปีละไม่ต่ำกว่า 30 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์พ้นเหตุแห่งการเพิกถอน</u>	<u>ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2562 เป็นต้นไป</u>
9	<u>ยื่นคำขอพ้นเหตุเพิกถอนหลักทรัพย์ โดยให้บริษัทมีคุณสมบัติตามเกณฑ์รับหุ้นสามัญของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน</u>	<u>ไตรมาสที่ 2 ปี 2563</u>

จากการพิจารณาแผนการดำเนินการข้างต้นของผู้ทำคำเสนอซื้อ ที่ปรึกษาฯ จึงขอสรุปความเห็นโดยแบ่งออกเป็นประเด็นหลักที่สำคัญซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

## 1. **ความเป็นไปได้ของแผนการทำให้บริษัทฯ สามารถกลับมาซื้อ-ขายในตลาดหลักทรัพย์ ได้อีกครั้ง**

จากนโยบายและแผนการบริหารกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ ที่ผู้ทำคำเสนอซื้อมีแผนการที่จะทำให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ ข้างต้น ความเป็นไปได้น้อยที่บริษัทฯ จะสามารถกลับมาซื้อ-ขายในตลาดหลักทรัพย์ ได้อีกครั้ง เนื่องจากปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์ ได้ประกาศให้บริษัทฯ เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนโดยมีสาเหตุดังนี้

- บริษัทฯ ต้องแก้ไขฐานะทางการเงินและการดำเนินงาน เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าศูนย์
- บริษัทฯ เข้าข่ายเป็นบริษัทที่มีสินทรัพย์ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในรูปเงินสด (Cash Company) ซึ่งยังไม่สามารถดำเนินการให้มีธุรกิจที่มีคุณสมบัติที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ ได้
- บริษัทฯ ยังมีได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันกรณีการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท กีธา พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“KITHA”)

ซึ่งหากพิจารณาจากสถานะของบริษัทฯ พบว่า ณ วันที่ 9 มีนาคม 2560 บริษัทฯ อยู่ในช่วงที่ต้องแก้ไขฐานะทางการเงินและการดำเนินงานระยะที่ 2 (NC ระยะที่ 2) จากทั้งหมด 3 ระยะ โดยมีระยะเวลาในการแก้ไขสาเหตุดังกล่าวทั้งสิ้น 3 ปี (ครบกำหนดวันที่ 8 มีนาคม 2562) โดยบริษัทฯ สามารถยื่นคำขอขยายเวลาในการอยู่ NC ระยะเดิมได้ 1 ครั้ง เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี (วันที่ 8 มีนาคม 2563) โดยบริษัทฯ จะต้องมีความสอดคล้องครบถ้วนตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ แม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถดำเนินการขอขยายเวลาในการอยู่ NC ระยะเดิมได้อีก 1 ปี ก็จะทำให้ระยะเวลาในการฟื้นฟูกิจการสิ้นสุด ณ วันที่ 8 มีนาคม 2563 ซึ่ง ณ วันดังกล่าวหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุเพิกถอนดังกล่าวได้ ตลาดหลักทรัพย์ ก็จะดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์

ดังนั้น หากพิจารณาจากแผนการที่จะทำให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ ข้างต้น ที่ผู้ทำคำเสนอซื้อคาดว่าจะยื่นคำขอพ้นเหตุเพิกถอนหลักทรัพย์ โดยบริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์รับหุ้นสามัญของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 จึงทำให้บริษัทฯ อาจไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุเพิกถอนดังกล่าวได้ทันภายในกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งส่งผลให้ตลาดหลักทรัพย์ จะดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์

## 2. **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ทำคำเสนอซื้อที่จะเกิดขึ้น**

เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน CLM, CLP, CLN, และ CLS และหากพิจารณาจากแผนจะขยายการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมของบริษัทฯ จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปสู่การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาปรับปรุง พัฒนา เพื่อขายหรือให้เช่า โดยจะจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 โดยธุรกิจดังกล่าวมีวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับ CLM แม้ว่าผู้ทำคำเสนอซื้อจะชี้แจงว่า

“CLM กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จะจัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีการทำธุรกรรมที่แตกต่างกันก็ตาม โดย CLM จะซื้อหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน (NPL) มาบริหารจัดการ ส่วนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัทฯ จะซื้อสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA) ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินเป็นเจ้าของ ซึ่งได้รับมาจากกรปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของลูกค้า”

นอกจากนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อยังมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับ CLP, CLN, และ CLS ที่มีวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับวัตถุประสงค์การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งหากพิจารณาจากแผนการแก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับ CLP, CLN, และ CLS ของผู้ทำคำเสนอซื้อแต่ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า แผนการดำเนินการของผู้ทำคำเสนอซื้อยังไม่สามารถแก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับ CLP, CLN, และ CLS ได้ เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อยังไม่มีกระบวนการที่ชัดเจนในการแก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ซึ่งความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใน 2 ประเด็นดังกล่าวอาจก่อให้เกิดขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ภายใต้การบริหารจัดการของผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งผู้ทำคำเสนอซื้อได้ระบุนรายละเอียดการแก้ไขประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ให้ชัดเจนแต่อย่างใดในแบบทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) เนื่องจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการศึกษาคุณสมบัติของบริษัทฯ ตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมาย ประกาศ และ/หรือข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุเพิกถอนดังกล่าวได้ทันภายในกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และส่งผลให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้

ดังนั้น ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ และ/หรือข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ, สำนักงาน ก.ล.ต., และ/หรือระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างเคร่งครัด โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นสิ่งสำคัญ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบริษัทย่อย/บริษัทร่วม/บริษัทที่เกี่ยวข้อง/บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ก่อนที่บริษัทฯ จะขยายการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมไปสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินเพื่อนำมาปรับปรุง พัฒนา เพื่อขายหรือให้เช่า โดยจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541

**3. ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรและสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม**

หากพิจารณาแผนการดำเนินการของผู้ทำคำเสนอซื้อ ในเรื่องการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ เบื้องต้นที่ปรึกษา คาดว่าบริษัทฯ อาจมีการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ทั้งสิ้น 3 รายการ ได้แก่

	รายการ	ช่วงเวลา
1	ได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย ที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ มูลค่าไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 300 ล้านบาท (ขนาดรายการไม่ต่ำกว่าร้อยละ 83.70 ของสินทรัพย์รวม)	ไตรมาสที่ 2-4 ปี 2561
2	ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์รอการขายจากบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด (“CLC”) และบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปิตอล ลิงค์ จำกัด (“CLM”) โดยมีขนาดรายการไม่เกินปีละ 200.00 ล้านบาท	ไตรมาสที่ 4 ปี 2561
3	ได้มาซึ่งที่ดินรอการพัฒนาจากบริษัท แคปิตอล ลิงค์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (“CLP”), บริษัท แคปิตอล ลิงค์ นอร์ท สาทร จำกัด (“CLN”) และบริษัท แคปิตอล ลิงค์ เซ็นทรัล สาทร จำกัด (“CLS”) ด้วยวิธีการชำระเงินสด หรือใช้วิธีแลกหุ้น	ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น

ที่มา : คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยผู้ทำคำเสนอซื้อ

ซึ่งหากพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 จะเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพียง 6.13 ล้านบาท ดังนั้น ภายในระยะเวลา 12 เดือน หลังการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้เสร็จสิ้น บริษัทฯ จะมีการดำเนินการเพิ่มทุนของบริษัทฯ อย่างแน่นอน เพื่อดำเนินการได้มาซึ่งสินทรัพย์ข้างต้นภายในระยะเวลาตามที่ระบุในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จำเป็นต้องใช้เงินสดในการเพิ่มทุน หรือหากเป็นการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่กิจการได้มานั้น ก็จะส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution) และสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) ของผู้ถือหุ้นเดิมจากการทำ Share Swap อย่างมีนัยสำคัญ โดยไม่กระทบต่อผู้ทำคำเสนอซื้อ เนื่องจากส่วนใหญ่จะเป็นรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้มีอำนาจควบคุมกิจการ ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ อย่างแท้จริงหรือไม่ั้น ที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถให้ความเห็นในประเด็นดังกล่าวได้ เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อมิได้ระบุนายละเอียดที่ชัดเจนในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ว่า บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ใด ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงไม่สามารถให้ความเห็นในประเด็นดังกล่าวอย่างชัดเจนได้

แต่อย่างไรก็ตาม การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่บริษัทฯ จะได้มา โดยอาจจะเป็นหุ้นหรือทรัพย์สินของบุคคลใดก็ตาม ผู้ทำคำเสนอซื้อควรจะมีการพิจารณาและศึกษารายละเอียดของหุ้นหรือทรัพย์สินที่ได้มา ณ ช่วงเวลานั้น รวมถึงผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (Earnings Dilution) และสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) ของผู้ถือหุ้นเดิม โดยละเอียดรอบคอบ และยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเดิมเป็นหลัก เพื่อให้แน่ใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวสามารถเพิ่มความสามารถในการแข่งขันและผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นให้กับบริษัทฯ ได้ เนื่องจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของกิจการเพื่อแลกหุ้นสามัญ (Share swap) ของสินทรัพย์ที่กิจการได้มานั้นจะส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมของกิจการ ซึ่งผู้ถือหุ้นเดิมของกิจการควรติดตามและศึกษารายละเอียดการเข้าทำรายการในประเภทดังกล่าวอย่างใกล้ชิด

นอกจากนี้ หากเป็นการได้มาซึ่งหุ้นหรือทรัพย์สินของผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 หรือบริษัทที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้มีอำนาจควบคุมกิจการ บริษัทฯ ก็จะมีหน้าที่ดำเนินธุรกรรมให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำเข้ารายการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อจะไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 เป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

#### **4. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ**

จากนโยบายและแผนการบริหารกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ ที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ มีแผนการดำเนินการทำให้ บริษัทฯ สามารถกลับมาซื้อ-ขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง เนื่องจากปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ประกาศให้ บริษัทฯ เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนโดยมีสาเหตุตามที่ดังกล่าวไปแล้วในข้อที่ 1 ความเป็นไปได้ของแผนการทำให้บริษัทฯ

สามารถกลับมาซื้อ-ขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อีกครั้ง ทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้อต้องรีบดำเนินการซื้อทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างรายได้และผลกำไรให้แก่บริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การรับหลักทรัพย์โดยเร็วที่สุด

ดังนั้น จึงส่งผลให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากแผนการดำเนินการดังกล่าวของผู้ทำคำเสนอซื้อที่จะทำให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินที่ดีขึ้น เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อมีแผนที่จะทำให้อำนาจทางการเงินของบริษัทฯ กลับมามีส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่า 300 ล้านบาท และมีผลการดำเนินงานเป็นกำไรสุทธิในระยะเวลา 2 หรือ 3 ปี ล่าสุดรวมกันไม่น้อยกว่า 50 ล้านบาท และปีล่าสุดไม่น้อยกว่า 30 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิในงวดสะสมก่อนยื่นคำขอพ้นเหตุเพิกถอนหลักทรัพย์ เพื่อให้บริษัทมีคุณสมบัติตามเกณฑ์รับหุ้นสามัญของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน