

สารสนเทศเกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่
ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
ของบริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

1. รายละเอียดของการเสนอขาย

- 1.1 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2559 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 (“ที่ประชุมผู้ถือหุ้น”) เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,400,700,000 บาท เป็นจำนวน 3,240,638,433 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,839,938,433 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (“หุ้นสามัญเพิ่มทุน”) ในราคาหุ้นละ 2.87 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ คุณสาธิตา วิทยากร (“คุณสาธิตา”) และพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ แอลทีดี (“พีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท พร้อมด้วยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 510,509,850 บาทให้แก่คุณสาธิตา เพื่อเป็นค่าตอบแทนสำหรับการเข้าซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (“VB”) โดยการเข้าซื้อหุ้นจำนวนทั้งสิ้น 633,089,998 หุ้นใน VB หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ VB (“หุ้น VB”) ซึ่งจะทำให้บริษัทได้มาซึ่งบริษัทย่อยที่ VB ถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 จำนวน 4 บริษัท อันได้แก่ (1) บริษัท วี อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (2) บริษัท วี เรสซิเดนซ์ จำกัด (3) บริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด และ (4) บริษัท วี 33 จำกัด (“บริษัทย่อยฯ”) (รวมเรียก VB และบริษัทย่อยฯ ว่า “กลุ่มบริษัท VB”) จากคุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ แทนการชำระค่าหุ้นด้วยเงินสด ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดของการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ตามที่ปรากฏในตารางด้านล่าง โดยในเบื้องต้นคาดว่าบริษัทจะดำเนินการเพิ่มทุนของบริษัทแล้วเสร็จภายในเดือนตุลาคม 2559

บุคคลในวงจำกัด	จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะจัดสรร (หุ้น)	ราคาเสนอขายต่อหุ้น (บาท)	มูลค่าของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะจัดสรร (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทโดยประมาณภายหลังการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทโดยประมาณภายหลังการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งสุดท้าย
1. คุณสาธิตา วิทยากร	ไม่เกิน 1,682,201,404	2.87	ไม่เกิน 4,827,918,029.48	ร้อยละ 59.94*	ร้อยละ 51.91**
2. พีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ แอลทีดี	ไม่เกิน 157,737,029	2.87	ไม่เกิน 452,705,273.23	ร้อยละ 5.62*	ร้อยละ 4.87**
รวม	ไม่เกิน 1,839,938,433	-	ไม่เกิน 5,280,623,302.71	ร้อยละ 65.56*	ร้อยละ 56.78**

หมายเหตุ * สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวคิดเป็นจำนวนร้อยละของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้

** สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวคิดเป็นจำนวนร้อยละของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลัง (ก) การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ และ (ข) การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (PRINC-W1) โดยผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งสุดท้ายเสร็จสิ้นในเดือนกันยายน 2559 ทั้งนี้ ภายใต้มติฐานว่ามีกรใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครบทั้งจำนวน

1.2 เนื่องจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ เป็นการเสนอขายหุ้นที่ ออกใหม่ของบริษัทต่อบุคคลในวงจำกัดโดยที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้ชัดเจนตาม ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (“ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558”) ดังนั้น นอกเหนือจากที่บริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้แล้ว บริษัทจะต้องได้รับอนุญาตให้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ของบริษัท ต่อบุคคลในวงจำกัดจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนข้างต้นก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่คุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ด้วย

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จะออกให้คุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ ในราคาหุ้นละ 2.87 ในครั้งนี้แล้ว ราคาดังกล่าวเท่ากับราคาตลาดของหุ้นของบริษัท ซึ่งคำนวณจาก ราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาด หลักทรัพย์”) รวม 15 วันทำการย้อนหลังก่อนวันประชุมคณะกรรมการ กล่าวคือ ตั้งแต่วันที่ 13 กรกฎาคม ถึงวันที่ 4 สิงหาคม 2559 ดังนั้น ราคาเสนอขายข้างต้นจึงเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 (โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับที่มาและ วิธีการกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพิ่มเติมในข้อ 5.5 ของสารสนเทศฉบับนี้)

1.3 ในเบื้องต้นคาดว่าหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติรายการดังกล่าวในเดือนกันยายน 2559 บริษัทน่าจะ สามารถเข้าซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท VB โดยการเข้าซื้อหุ้น VB ได้แล้วเสร็จภายในเดือนตุลาคม 2559 และ ภายหลังจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้แล้ว ดร. สาธิต วิทยากร (“ดร. สาธิต”) คุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ จะเป็นบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Parties) ซึ่งจะถือหุ้นรวมกันประมาณ ร้อยละ 88.75 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท (หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 86.78 ของหุ้นที่ออกและ จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (PRINC-W1) โดยผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งสุดท้ายเสร็จสิ้นในเดือนกันยายน 2559 ทั้งนี้ ภายใต สมมติฐานว่ามีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครบทั้งจำนวน) โดยคุณสาธิตาจะเป็นผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาด ทุนที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ยังไม่มียุบายในการเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการและผู้บริหารของ บริษัทภายหลังจากการทำธุรกรรมในครั้งนี้

2. ชื่อและข้อมูลของผู้ลงทุนที่จะได้รับการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

2.1 คุณสาธิตา วิทยากร

คุณสาธิตาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ VB ซึ่งถือหุ้นสามัญจำนวน 583,599,999 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนประมาณ ร้อยละ 92.18 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ VB และปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัทของ VB และบริษัทย่อยๆ โดยมีรายละเอียดที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมดังนี้

ชื่อ – นามสกุล: คุณสาธิตา วิทยากร
สัญชาติ: ไทย
อายุ: 25 ปี
อาชีพ: นักธุรกิจ

ประวัติการศึกษา:	<p>พ.ศ. 2558 – 2559 ปริญญาโท สาขาการจัดการการเป็นผู้ประกอบการ (Management in Entrepreneurship, M.M.) มหาวิทยาลัยกรุงเทพ</p> <ul style="list-style-type: none"> • วิชาเอก: การเป็นผู้ประกอบการ (Entrepreneurship) <p>พ.ศ. 2552 – 2556</p> <ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาตรี สาขาวิทยาศาสตร์ประยุกต์ (Bachelor of Applied Science, B.A.Sc.) มหาวิทยาลัยโทรอนโต เมืองออนแทรีโอ ประเทศแคนาดา <ul style="list-style-type: none"> - วิชาเอก: วิศวกรรมเคมี (Chemical Engineering) - วิชาโท: วิศวกรรมชีวภาพ (Bioengineering) • ประกาศนียบัตรด้านธุรกิจวิศวกรรม (Engineering Business Certificate) มหาวิทยาลัยโทรอนโต เมืองออนแทรีโอ ประเทศแคนาดา (หลักสูตรครอบคลุมถึงพื้นฐานทางการเงินและการบัญชี การตลาด และกลยุทธ์ทางการแข่งขัน)
ประสบการณ์ทำงาน:	<p>พ.ศ. 2556 – ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด</p>
ความสัมพันธ์กับบริษัท:	<p>คุณสาธิตาเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“กฎรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากเป็นบุตรของ ดร. สาธิตซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และกรรมการของบริษัท</p>

2.2 พิค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ แอลทีดี

พิค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน (British Virgin Islands) และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่อันดับสองของ VB ซึ่งถือหุ้นบริติช² จำนวน 49,490,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 7.82 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ VB โดยมีรายละเอียดที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมดังนี้

ชื่อ:	พิค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ แอลทีดี
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง:	14 ธันวาคม 2558
ที่ตั้ง:	เนริน แชมเบอร์ส พี.โอ. บ็อกซ์ 905 โรดทาวน์ ทอร์โกลา หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน (Nerine Chambers, P.O. Box 905, Road Town, Tortola, British Virgin Islands)

² ผู้ถือหุ้นบริติชของ VB หนึ่งหุ้นมีสิทธิออกเสียงได้ 3 เสียง

ประเภทธุรกิจ:	การลงทุนและถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
โครงสร้างทุน:	พีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 4,159,900,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นจำนวน 4,159,900 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท
กรรมการ:	เอเปคซ์ สตราทีจี กรุ๊ป ลิมิเต็ด (Apex Strategy Group Limited) ทั้งนี้ โดยที่เอเปคซ์ สตราทีจี กรุ๊ป ลิมิเต็ด เป็นนิติบุคคลซึ่งมีคุณ Ee Huey Miin เป็นกรรมการผู้มีอำนาจดำเนินการ
รายชื่อผู้ถือหุ้น:	มีผู้ถือหุ้นเพียงรายเดียว ได้แก่ บริษัท ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ลิมิเต็ด (Prime Property Development Limited) ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นทั้งหมดของพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ และเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน (British Virgin Islands)
ความสัมพันธ์กับบริษัท:	พีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามกฎหมายรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นนิติบุคคลที่มีครอบครัววิทายากรเป็นผู้รับผลประโยชน์ในทอดสุดท้าย (Ultimate Beneficial Owner)

3. วัตถุประสงค์ของการออกหุ้นและแผนการใช้เงิน

3.1 บริษัทจะออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้อยู่เพื่อเป็นค่าตอบแทนสำหรับการเข้าซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท VB โดยการเข้าซื้อหุ้น VB จากคุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ โดยมีรายละเอียดของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลดังกล่าว ดังนี้

3.1.1 จำนวนไม่เกิน 1,682,201,404 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.87 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 4,827,918,029.48 บาท (และออกตั๋วสัญญาใช้เงินมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 510,509,850 บาท มีกำหนดอายุ 3 ปี โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี (“ตั๋วสัญญาใช้เงิน”)) ให้แก่คุณสาธิตา เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนสำหรับหุ้นสามัญจำนวน 583,599,998 หุ้นของ VB หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 92.18 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ VB และ

3.1.2 จำนวนไม่เกิน 157,737,029 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2.87 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 452,705,273.23 บาทให้แก่พีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนสำหรับหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 49,490,000 หุ้นของ VB หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 7.82 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ VB

โดยบริษัทจะดำเนินการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนข้างต้นให้แก่คุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ เมื่อบุคคลทั้งสองได้โอนหุ้นที่ตนถืออยู่ใน VB ให้แก่บริษัทเพื่อชำระเป็นค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแทนการชำระด้วยเงินสดแล้ว ซึ่งในเบื้องต้นคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในเดือนตุลาคม 2559

3.2 ในกรณีนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับกิจการของกลุ่มบริษัท VB และอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัท VB เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (รวมถึงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว) ตลอดจนรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการต่าง ๆ โดยกลุ่มบริษัท VB และแผนการดำเนินโครงการต่าง ๆ ในอนาคตของบริษัท ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างครบถ้วนตามที่คาดว่าจะใช้ ในสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2)

4. ผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้นจากการเสนอขายหุ้น

การออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อาจส่งผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price dilution) และผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้น (Control dilution) ดังนี้

4.1 ผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price Dilution)

เนื่องจากการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อาจส่งผลกระทบต่อราคาหุ้น ซึ่งอ้างอิงจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการ ดังนั้น จึงไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้น

$$\text{ผลกระทบต่อราคาหุ้น} = \frac{(\text{ราคาตลาด} - \text{ราคาตลาดหลังเสนอขาย})}{\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย}}$$

โดยที่

ราคาตลาด = ราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2559 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2559 กล่าวคือ ตั้งแต่วันที่ 13 กรกฎาคม 2559 ถึง 4 สิงหาคม 2559 ซึ่งเท่ากับ 2.87 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART ของตลาดหลักทรัพย์ฯ)

$$\begin{aligned} \text{ราคาตลาดหลังเสนอขาย} &= \frac{[(\text{ราคาตลาด} \times \text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว}) + (\text{ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน} \times \text{หุ้นสามัญเพิ่มทุน})]}{(\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{หุ้นสามัญเพิ่มทุน})} \\ &= \frac{[(2.87 \times 966,561,700) + (2.87 \times 1,839,938,433)]}{(966,561,700 + 1,839,938,433)} \\ &= 2.87 \end{aligned}$$

$$\text{ผลกระทบต่อราคาหุ้น} = -0-$$

4.2 ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้น (Control Dilution)

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อาจส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมลดลงประมาณร้อยละ 65.56

$$\begin{aligned} \text{ผลกระทบต่อสัดส่วนการ} &= \frac{\text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งนี้อาจส่งผลกระทบต่อราคาหุ้น}}{\text{ถือหุ้น}} \\ &= \frac{1,839,938,433}{966,561,700 + 1,839,938,433} \\ &= 65.56\% \end{aligned}$$

นอกจากนี้ การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนเพื่อตอบแทนการเข้าซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท VB ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในครั้งนี้อาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Return on Equity) ในช่วงแรกลดลง เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาบางรายการเป็นโครงการที่มีแผนพัฒนาในอนาคต จึงยังไม่ก่อให้เกิดรายได้และกำไรในช่วงแรก

อนึ่ง แม้ว่า การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้จะส่งผลให้สัดส่วนการถือ
หุ้นของผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่น (Control dilution) และอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในช่วงแรกลดลง แต่
เมื่อเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นพึงจะได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวแล้ว คณะกรรมการเห็นว่า
การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้จะให้ผลประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือ
หุ้นมากกว่าผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นที่อาจเกิดขึ้น และอัตราผลตอบแทนต่อ
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงในช่วงแรก เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวจะทำให้บริษัทได้มาซึ่งกิจการของกลุ่ม
บริษัท VB อันประกอบด้วย VB และบริษัทย่อยฯ อีก 4 บริษัทซึ่งปัจจุบันประกอบธุรกิจพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพหลายแห่ง ซึ่งรวมถึงที่ดินในทำเล
ใจกลางกรุงเทพมหานครและในจังหวัดต่าง ๆ อาคาร และอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ อาทิเช่น อาคาร
บางกอกบิซิเนส เซ็นเตอร์ และโครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ชัมเมอร์เซ็ท เอกมัย (ซึ่งคาดว่าจะ
เริ่มเปิดดำเนินการได้ภายในปี 2560) เป็นต้น และหากการพัฒนาโครงการต่าง ๆ สามารถดำเนินการได้
สำเร็จตามแผนที่วางไว้ บริษัทจะสามารถสร้างรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักได้อย่าง
ต่อเนื่อง และมีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนในโครงการดังกล่าว นอกจากนี้ การเข้าทำรายการ
ในครั้งนี้จะยังช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ และลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินที่จะ
นำมาพัฒนาโครงการในอนาคตอีกด้วย โดยคณะกรรมการเห็นว่า การได้มาซึ่งกิจการของกลุ่มบริษัท VB
และอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัท VB เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่นั้น จะช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งให้แก่การ
ดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งจะส่งผลดีต่อการเติบโตและศักยภาพในการแข่งขันและความสามารถในการทำ
กำไรของบริษัท ตลอดจนช่วยให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างมั่นคงและมีสถานภาพทางการเงิน
ที่เข้มแข็งและมั่นคงมากยิ่งขึ้น อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นทุกราย

5. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

5.1 เหตุผลและความจำเป็นของการเพิ่มทุน

การเพิ่มทุน ตลอดจนการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่คุณสาธิตาและพีค ดีเวลลอป
मेंท์ โฮลดิ้งส์ ในครั้งนี้จะทำให้บริษัทได้มาซึ่งกิจการของกลุ่มบริษัท VB ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ใน
อสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง ซึ่งการได้มาดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทสามารถขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์อันถือเป็นธุรกิจหลักของบริษัทเพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคตโดยไม่ต้องใช้เงิน
สด และโดยไม่เป็นการกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของบริษัท

5.2 แผนการใช้เงินและความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้น

บริษัทจะไม่ได้ระดมเงินสดจากแผนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ แต่บริษัทจะออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัททั้ง
จำนวนให้แก่ คุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอปमेंท์ โฮลดิ้งส์ พร้อมทั้งออกตั๋วสัญญาใช้เงินตามที่ระบุข้างต้น
ให้แก่คุณสาธิตา เพื่อเป็นค่าตอบแทนสำหรับการเข้าซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท VB โดยการเข้าซื้อหุ้น VB โดย
ในการนี้ คุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอปमेंท์ โฮลดิ้งส์ จะโอนหุ้น VB ให้แก่บริษัทแทนการชำระค่าหุ้นสามัญ
เพิ่มทุนด้วยเงินสด และเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2559 ที่ผ่านมา บริษัทได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น
ระหว่างบริษัทและคุณสาธิตา ("สัญญาซื้อขายหุ้น") ซึ่งมีผลผูกพันทางกฎหมายแก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายให้
ดำเนินการตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้เสร็จสมบูรณ์ ซึ่งใน
เบื้องต้นคาดว่า บริษัทน่าจะสามารถจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทได้แล้วเสร็จภายในเดือนตุลาคม
2559 ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการได้มาซึ่งกิจการของกลุ่มบริษัท VB และแผนการ
ลงทุนในโครงการต่าง ๆ ในสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (สิ่ง
ที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2)

5.3 ความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุนและความเพียงพอของแหล่งเงินทุน

คณะกรรมการมีความเห็นว่า การเพิ่มทุนในครั้งนี้มีสมเหตุสมผลและมีความเหมาะสม เนื่องจากบริษัท มีความจำเป็นที่จะต้องใช้จ่ายเงินทุนประมาณไม่เกิน 5,791,133,152.71 บาท เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนให้แก่ คุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ สำหรับการเข้าซื้อหุ้น VB จากบุคคลดังกล่าว โดยการออกและ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างนี้ พร้อมทั้งการออกตั๋วสัญญาใช้เงินตามที่ระบุ ข้างต้นให้แก่คุณสาธิตา จะช่วยให้บริษัทสามารถชำระค่าตอบแทนตามจำนวนที่ระบุข้างต้นได้โดยไม่ต้องใช้ เงินสดและโดยไม่เป็นการกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของบริษัท ด้วยเหตุนี้ คณะกรรมการจึงเห็นว่าการ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด อันได้แก่ คุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอป เม้นท์ โฮลดิ้งส์ เพื่อใช้ชำระเป็นค่าตอบแทนให้แก่บุคคลดังกล่าวสำหรับการเข้าซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท VB โดยการเข้าซื้อหุ้น VB แทนการใช้เงินสด เป็นวิธีการระดมทุนที่มีความเหมาะสม นอกจากนี้ สำหรับเงินทุนที่ บริษัทจะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในอนาคต บริษัทคาดว่า จะมีแหล่งเงินทุนหลักจากเงินกู้ยืม สถาบันการเงินและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

นอกจากนี้ คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้อย่างเพียงพอต่อการเข้าซื้อ กิจการของกลุ่มบริษัท VB เนื่องจากจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในครั้งนี้อย่างนี้ ตลอดจนราคาเสนอขายของหุ้นดังกล่าวได้มีการกำหนดให้สอดคล้องกับค่าตอบแทนสำหรับการเข้า ซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท VB โดยการเข้าซื้อหุ้น VB ที่บริษัทต้องชำระให้แก่คุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอป เม้นท์ โฮลดิ้งส์ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติม เกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาเสนอขายและการกำหนดราคาเสนอขายดังกล่าวในข้อ 5.5

5.4 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

การเพิ่มทุน ตลอดจนการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด อันได้แก่ คุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ในครั้งนี้อย่างนี้ พร้อมทั้งการออกตั๋วสัญญาใช้เงินตามที่ระบุข้างต้น ให้แก่คุณสาธิตา จะทำให้บริษัทได้มาซึ่งกิจการของกลุ่มบริษัท VB และอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพหลาย แห่งที่กลุ่มบริษัท VB เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยผ่านการเข้าซื้อหุ้น VB โดยไม่เป็นการกระทบต่อสภาพคล่อง ทางการเงินของบริษัท ซึ่งการได้มาดังกล่าวถือเป็นการขยายการลงทุนของบริษัทในธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์อันถือเป็นธุรกิจหลักของบริษัท และช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งให้แก่การดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งจะส่งผลดีต่อการเติบโตและศักยภาพในการแข่งขันและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท ตลอดจน ช่วยให้ผู้ถือหุ้นสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างมั่นคงและมีสถานภาพทางการเงินที่เข้มแข็งและมั่นคงมากยิ่งขึ้น อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นทุกราย

5.5 ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขาย และความเหมาะสมของราคาหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลใน วงจำกัด

ราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ได้เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้อย่างนี้ เป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงจาก (ก) จำนวนค่าตอบแทนที่บริษัทต้องชำระให้แก่คุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ สำหรับการเข้าซื้อหุ้น VB โดยบริษัท ตามที่ได้ตกลงกันระหว่างบริษัทและ คุณสาธิตาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น ซึ่งสะท้อนมาจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัท VB เป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในปัจจุบัน และ (ข) ราคาตลาดของหุ้นของบริษัท ซึ่งคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ของหุ้นของบริษัทที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ รวม 15 วันทำการย้อนหลังก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออก ใหม่ในครั้งนี้อย่างนี้ (กล่าวคือ ตั้งแต่วันที่ 13 กรกฎาคม ถึงวันที่ 4 สิงหาคม 2559) ซึ่งเท่ากับหุ้นละ 2.87 บาท โดย

คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ราคาเสนอขายข้างต้นเป็นราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558

5.6 เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด อันได้แก่ คุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ในครั้งนี้นี้ พร้อมทั้งการออกตั๋วสัญญาใช้เงินตามที่ระบุข้างต้นให้แก่คุณสาธิตา จะทำให้บริษัทได้มาซึ่งกิจการของกลุ่มบริษัท VB โดยไม่ต้องใช้เงินสด อีกทั้งกลุ่มบริษัท VB เป็นกลุ่มบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพหลายแห่ง ซึ่งรวมถึงที่ดินในทำเลใจกลางกรุงเทพมหานครและในจังหวัดต่าง ๆ อาคาร และอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ อาทิเช่น อาคารบางกอกบิสซิเนส เซ็นเตอร์ และโครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ชัมเมอร์เซ็ท เอกมัย (ซึ่งคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการได้ภายในปี 2560) เป็นต้น โดยเมื่อคณะกรรมการได้พิจารณาถึงความจำเป็นไปได้และโอกาสในการสร้างรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนโครงการต่าง ๆ ในปัจจุบันของกลุ่มบริษัท VB รวมทั้งการประเมินมูลค่าของค่าตอบแทนที่บริษัทจะต้องชำระให้แก่คุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ในครั้งนี้นี้ของที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทแล้วเห็นว่า การลงทุนดังกล่าวมีความน่าสนใจ และแผนการศึกษาโครงการในเบื้องต้นแสดงให้เห็นว่าโครงการต่าง ๆ น่าจะมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่คุ้มค่ากับการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดทั้งสองรายในราคาและจำนวนที่ได้ระบุข้างต้น

นอกจากนี้ คณะกรรมการเห็นว่า อสังหาริมทรัพย์และโครงการต่าง ๆ ในปัจจุบันของกลุ่มบริษัท VB สามารถที่จะขยายโครงการต่อไปในอนาคตได้ โดยบริษัทจะสามารถรับรู้รายได้จากกลุ่มบริษัท VB ได้ทันทีที่ได้ซื้อหุ้น VB จากคุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ อีกทั้ง บริษัทมีความสามารถที่จะดำเนินการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์และโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท VB ต่อไปได้ เนื่องจากบริษัทมีความรู้ความเข้าใจ และมีความคุ้นเคยเป็นอย่างดีในธุรกิจของกลุ่มบริษัท VB ซึ่งได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อันเป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน ตลอดจนผู้บริหารของบริษัทเป็นผู้มีประสบการณ์ทำงานในธุรกิจดังกล่าวมาเป็นระยะเวลานาน ซึ่งในกระบวนการพิจารณาการเข้าซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท VB โดยการซื้อหุ้น VB ข้างต้นนี้ ผู้บริหารของบริษัทได้ศึกษาความเป็นไปได้ในเบื้องต้นสำหรับการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนโครงการต่าง ๆ ในปัจจุบันของกลุ่มบริษัท VB และได้ใช้ประสบการณ์ในการทำงานที่ผ่านมาในการพิจารณาถึงรายละเอียด ความเหมาะสม และผลกระทบต่าง ๆ จากการเข้าทำธุรกรรมครั้งนี้แล้ว ตลอดจนได้เจรจาต่อรองและกำหนดข้อตกลงต่าง ๆ เพิ่มเติมในสัญญาซื้อขายหุ้นอันจะเป็นประโยชน์แก่บริษัทและช่วยจำกัดผลกระทบในทางลบที่อาจเกิดขึ้นได้จากการเข้าซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท VB ในครั้งนี้ อาทิเช่น (ก) ข้อตกลงที่ห้ามผู้ขายกระทำการอันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัท หรือบริษัทย่อยๆ หรือก่อให้เกิดผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย (ข) สิทธิในการเข้าลงทุน (call option) และ สิทธิในการลงทุนก่อนบุคคลภายนอก (right of first refusal) ในการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ผู้ขายมีอยู่ในปัจจุบัน และ (ค) สิทธิของบริษัทในการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นที่ดินเปล่าที่กลุ่มบริษัท VB เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในปัจจุบันคืนให้แก่คุณสาธิตาหากบริษัทไม่ประสงค์ที่จะพัฒนาหรือปรับปรุงโครงการบนที่ดินเปล่าแปลงใดภายในระยะเวลาและราคาตามที่ได้ตกลงกันภายใต้สัญญาดังกล่าว โดยการพิจารณาใช้สิทธิต่าง ๆ ข้างต้นที่บริษัทได้รับจะต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปด้วยความโปร่งใส ตรวจสอบได้ และสอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาล โดยคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาเรื่องดังกล่าว

ด้วยเหตุข้างต้น คณะกรรมการจึงเห็นว่า การได้มาซึ่งกิจการและอสังหาริมทรัพย์ของ VB และบริษัทย่อยฯ ทั้ง 4 บริษัทของ VB ผ่านการเข้าซื้อหุ้น VB ในครั้งนี้ จะช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งให้แก่ธุรกิจของบริษัท อันจะส่งผลดีต่อการเติบโตและศักยภาพในการแข่งขันและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท ตลอดจนจะช่วยให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างมั่นคงและมีสถานภาพทางการเงินที่เข้มแข็งและมั่นคงมากยิ่งขึ้น อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นทุกราย

ทั้งนี้ คณะกรรมการขอรับรองว่า ในการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท คณะกรรมการได้พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลของคุณสาธิตา และพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ ซึ่งเป็นบุคคลที่จะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแล้ว และเห็นว่าการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลดังกล่าวมีความเหมาะสม

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

		
นายวีระ ศรีชนะชัยโชค		นางสาวภัทรวร จารุพัฒน์
กรรมการ		กรรมการ

(กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทพร้อมประทับตราของบริษัท)