

เลขที่ PACE-L 12/2018
วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2561
เรื่อง มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2561
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ขอรายงานมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2561 ประชุมเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2561 เวลา 10.30 น. ณ ห้องประชุมบริษัท เลขที่ 87/2 ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 45 ยูนิต 3 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยที่ประชุมได้มีมติอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

1. อนุมัติการขายที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลนิเชโกะ จังหวัดฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1.1 วันเดือนปีที่เกิดรายการ

คาดว่าจะเกิดรายการภายในเดือน กุมภาพันธ์ 2561

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ขาย บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้ซื้อ Richforest International Investments Ltd. ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

1.3 ลักษณะทั่วไปของรายการ

เนื่องจากบริษัทฯ มีที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ที่ตำบลนิเชโกะ จังหวัดฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น เนื้อที่รวมประมาณ 87 ไร่ 3 งาน 33.295 ตารางวา ซึ่งบริษัทฯ ยังมีได้ใช้ประโยชน์ใด ๆ โดยบริษัทฯ มีความประสงค์จะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่ Richforest International Investments Ltd ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในราคา 2,050,000,000 เยน เทียบเท่ากับประมาณ 594,953,050 บาท (คำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ 29.0221 บาท ต่อ 100 เยน)

1.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่ขาย

ที่ดินเปล่า จำนวน 31 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 87 ไร่ 3 งาน 33.295 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลนิเชโกะ จังหวัดฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งบริษัทฯ ซื้อที่ดินดังกล่าวมาในปี 2559 ในราคา 529,050,000 บาท โดยบริษัทฯ ได้ชำระค่าที่ดินเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 176,350,000 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 3 บาท

1.5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

ค่าตอบแทนเป็นราคาซื้อขายที่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย ได้เจรจาตกลงกันที่ 2,050,000,000 เยน เทียบเท่ากับประมาณ 594,953,050 บาท (คำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ 29.0221 บาท ต่อ 100 เยน) ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการขายประมาณ 365,839,207.80 เยน เทียบเท่ากับประมาณ 106,174,220.73 บาท ซึ่งบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบ

1.6 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน

2,050,000,000 เยน เทียบเท่ากับประมาณ 594,953,050 บาท (คำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ 29.0221 บาท ต่อ 100 เยน) โดยเป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา

1.7 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้จากการขายที่ดินไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ทั้งนี้ การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ แต่อย่างใด

1.8 ขนาดรายการ

การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.64 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณได้มูลค่าขนาดรายการสูงสุด โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ จึงไม่ต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูลการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 แต่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีความประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว เนื่องจากบริษัทฯ ได้แจ้งต่อผู้ถือหุ้นว่าบริษัทฯ จะนำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ แต่จากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ บริษัทฯ เห็นว่าการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายสูง ไม่คุ้มทุน บริษัทฯ จึงเห็นควรที่จะขายที่ดินนี้

1.9 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องจำหน่ายที่ดินดังกล่าว เพื่อนำเงินที่ได้ไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งจะมีผลช่วยลดภาระดอกเบี้ย และลดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา โดยราคาซื้อขายนั้นเป็นราคาที่เหมาะสม ซึ่งเมื่อพิจารณาจากราคาของที่ดิน ณ วันที่มีการซื้อขายในเดือนกรกฎาคม 2559 ที่ดินมีมูลค่าประมาณ 1,558,890,434 เยน เทียบเท่ากับประมาณ 529,050,000 บาท (คำนวณจากอัตรา

แลกเปลี่ยนที่ ณ วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สิน อยู่ที่ 33.9376 บาท ต่อ 100 เยน) ราคาดังกล่าวต่ำกว่าราคาของบริษัทฯ
ขายที่ดินในครั้งนี้

1.10 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัท

ไม่มี

2. ไม่อนุญาติการขยายระยะเวลาในการตรวจสอบทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (Due Diligence) ของ บริษัท แสนสิริ จำกัด
(มหาชน) (SIRI)

ตามที่บริษัทฯ ได้ลงนามในบันทึกความเข้าใจ (MOU) เพื่อการเจรจาซื้อขายโครงการนิมิตหลังสวน (ทั้งโครงการ) และ
ห้องชุดที่พักอาศัยในโครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก (จำนวน 53 ห้องชุด) ในโครงการอาคารชุด
มหานคร กับ SIRI และได้ขยายระยะเวลาในการทำ Due Diligence มาจนถึงวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2561 บัดนี้ครบกำหนด
ระยะเวลาดังกล่าวแล้ว แต่ SIRI ได้แจ้งความประสงค์ขอขยายระยะเวลาออกไปอีก ซึ่งที่ประชุมเห็นว่าระยะเวลาในการ
ทำ Due Diligence มีความเหมาะสม และเพียงพอแล้ว จึงมีมติไม่อนุญาติการขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีก ซึ่ง SIRI
มีสิทธิแจ้งความประสงค์ที่จะซื้อพร้อมเสนอราคารวมมายังบริษัทฯ ภายใน 3 วัน นับจากวันครบกำหนดดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสรพจน์ เตชะไกรศรี)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร