

เลขที่ PACE-L 19/2018

วันที่ 10 เมษายน 2561

เรื่อง การเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2561 เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการดังต่อไปนี้ ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าทำรายการในวันที่ 10 เมษายน 2561 สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1. อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สิน มูลค่ารวมจำนวนไม่เกิน 14,000 ล้านบาท ให้แก่ บริษัท ดิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ดังนั้นรายการจึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (“PP1”) และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“PP3”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมผ่านบริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด (“PRE”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.00) รวมร้อยละ 51.00 และ 51.28 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯดังกล่าวตามลำดับ โดยทรัพย์สินที่ PP1 และ PP3 จะจำหน่าย ได้แก่ ที่ดิน โรงแรม อาคารจุดชมวิว อาคารรีเทลคิวบ์ ปฏิมากรรม ภาพวาด ใบอนุญาตต่าง ๆ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องข้องในการประกอบธุรกิจของ PP1 (โรงแรม) และ PP3 (อาคารจุดชมวิวและอาคารรีเทลคิวบ์) ในโครงการมหานคร คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 12,617 ล้านบาท (ในการคำนวณขนาดรายการ บริษัทฯ คิดมูลค่าทรัพย์สินตามสัดส่วนการถือหุ้นที่บริษัทฯ และ PRE ถือหุ้นใน PP1 และ PP3 รวมร้อยละ 51.00 และ 51.28 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯดังกล่าวตามลำดับ)

ข) การจำหน่ายที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด (“PP2”) PP3 และ PRE คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 183 ล้านบาท ซึ่งสามารถคิดเป็นมูลค่าตามสัดส่วนกรรมสิทธิ์ ได้ดังนี้

- 1) PP1 คิดเป็นสัดส่วนมูลค่าไม่เกิน 60 ล้านบาท
- 2) PP2 คิดเป็นสัดส่วนมูลค่าไม่เกิน 60 ล้านบาท
- 3) PP3 คิดเป็นสัดส่วนมูลค่าไม่เกิน 60 ล้านบาท
- 4) PRE คิดเป็นสัดส่วนมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท

ค) ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับคำตอบแทนในการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สิน เปรียบเทียบกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบริหารและดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายทรัพย์สินแล้วเสร็จ เป็นมูลค่าไม่เกิน 1,200 ล้านบาท

- อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นที่อพลโล เอเซีย สปริงท์ คอมพานี ลิมิเต็ด (“อพลโล”) และโกลด์แมน แซคส์ อินเวสเม้นท์ โฮลดิ้งส์ (เอเชีย) ลิมิเต็ด (“โกลด์แมน”) ที่อยู่ใน PP1 และ PP3 ร้อยละ 49.00 และ ร้อยละ 48.72 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวตามลำดับ ทั้งหมดรวมเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 320 ล้านบาท หรือไม่เกิน 10,000 ล้านบาท (คำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 9 เมษายน 2561 ที่ 31.25 บาท ต่อ 1 เหรียญสหรัฐ)

รวมเรียกรายการทั้งหมดในข้อ 1. และข้อ 2. ว่า “การเข้าทำรายการ”

รายการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ PP1 PP2 PP3 และ PRE ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมถึงประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 43.18¹ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

รายการซื้อหุ้นใน PP1 และ PP3 นั้น ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 30.84 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอเสนอรายงานการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มายังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย และบริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือแจ้งสารสนเทศดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับจากวันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปต่อไป

โครงการมหาชนเป็นโครงการที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นโดยมีเป้าหมายที่จะจำหน่ายเข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ภายหลังการก่อสร้างเสร็จสิ้น ดังนั้น การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินใน

¹ ในการเปิดเผยข้อมูลก่อนหน้านี้นี้เกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินรายการนี้ บริษัทฯ ใช้สัดส่วนการถือหุ้น 51.00% และ 51.28% ใน PP1 และ PP3 ตามลำดับในการคำนวณขนาดรายการทรัพย์สิน เนื่องจากในทางบัญชีนั้นบริษัทฯ ถือว่า PP1 และ PP3 เป็นบริษัทร่วมค้า (Joint Control) ที่บริษัทฯ ไม่ได้มีอำนาจควบคุมกิจการ อย่างไรก็ตาม ตามมาตรา 89/1 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ถือว่าบริษัทฯ มีอำนาจควบคุมกิจการตามนิยามในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัดส่วนการถือหุ้น กล่าวคือ บริษัทฯ ถือหุ้นเกิน 50% ใน PP1 และ PP3 ซึ่งในการคำนวณขนาดรายการของการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยนั้น จะใช้ขนาดรายการทั้งหมดโดยไม่มีการคำนวณสัดส่วนการถือหุ้น

คราวนี้จึงเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินที่ทำให้บริษัทฯ ได้รับกระแสเงินสดเร็วกว่ากำหนด ซึ่งภายหลังจากการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การดำเนินงานอีก 4 โครงการ คือ โครงการนิมิต หลังสวน โครงการวินด์เชล โครงการมหาสมุทร วิลล่า และโครงการมหาสมุทร คันทรี คลับ อีกทั้งยังมีธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ “DEAN & DELUCA”

จากการที่บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นจากอพอลโลและโกลด์แมนใน PP1 และ PP3 จำนวนร้อยละ 49.00 และ ร้อยละ 48.72 ตามลำดับ ทำให้บริษัทฯ และ PRE ถือหุ้นทั้งหมดใน 2 บริษัทดังกล่าว และทำให้ข้อมูลปฏิบัติตามเอกสารสัญญาต่าง ๆ ที่บริษัทฯ มีต่ออพอลโลและโกลด์แมนเป็นอันสิ้นสุดลง

ทั้งนี้ในวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ ยังต้องมีการเจรจาถึงข้อตกลงและเงื่อนไขในทางสัญญาต่าง ๆ คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการโดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้มีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ บริษัทฯ พิจารณาเห็นว่าธุรกรรมที่จำหน่ายไปและได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ในคราวนี้ เป็นธุรกรรมที่มีความสำคัญ การเปิดเผยข้อมูลควรจะพิจารณาประเด็นที่เกี่ยวกับความครบถ้วน แน่นนอนของธุรกรรมดังกล่าวด้วย ซึ่งการเปิดเผยข้อมูลของธุรกรรมที่ยังมีความไม่แน่นอน (แม้ว่าจะมีการเปิดเผยเงื่อนไขที่ต้องดำเนินการในเอกสารสารสนเทศ) หากภายหลังมีการยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ และผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงตัดสินใจเปิดเผยข้อมูลเมื่อการเข้าทำรายการเสร็จสิ้นในวันที่ 10 เมษายน 2561

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสรพจน์ เตชะไกรศรี)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สารสนเทศของบริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 10/2561 เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการดังต่อไปนี้ ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าทำรายการในวันที่ 10 เมษายน 2561 สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1. อนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สิน มูลค่ารวมจำนวนไม่เกิน 14,000 ล้านบาท ให้แก่ บริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ดังนั้นรายการจึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (“PP1”) และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“PP3”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมผ่านบริษัท เพช เรียด เอสเตท จำกัด (“PRE”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100.00) รวมร้อยละ 51.00 และ 51.28 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวตามลำดับ โดยทรัพย์สินที่ PP1 และ PP3 จะจำหน่าย ได้แก่ ที่ดิน โรงแรม อาคารจุดชมวิว อาคารรีเทลคิวิบ์ ปฏิมากรรม ภาพวาด โบราณวัตถุต่าง ๆ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของ PP1 (โรงแรม) และ PP3 (อาคารจุดชมวิวและอาคารรีเทลคิวิบ์) ในโครงการมหานคร คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 12,617 ล้านบาท (ในการคำนวณขนาดรายการ บริษัทฯ คิดมูลค่าทรัพย์สินตามสัดส่วนการถือหุ้นที่บริษัทฯ และ PRE ถือหุ้นใน PP1 และ PP3 รวมร้อยละ 51.00 และ 51.28 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวตามลำดับ)

ข) การจำหน่ายที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด (“PP2”) PP3 และ PRE คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 183 ล้านบาท ซึ่งสามารถคิดเป็นมูลค่าตามสัดส่วนกรรมสิทธิ์ ได้ดังนี้

- 1) PP1 คิดเป็นสัดส่วนมูลค่าไม่เกิน 60 ล้านบาท
- 2) PP2 คิดเป็นสัดส่วนมูลค่าไม่เกิน 60 ล้านบาท
- 3) PP3 คิดเป็นสัดส่วนมูลค่าไม่เกิน 60 ล้านบาท
- 4) PRE คิดเป็นสัดส่วนมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท

ค) ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับค่าตอบแทนในการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สิน เจรจาต่อรองกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบริหารและดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายทรัพย์สินแล้วเสร็จ เป็นมูลค่าไม่เกิน 1,200 ล้านบาท

2. อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นที่ออฟโพล เอเซีย สปρίนท์ คอมปานี ลิมิเต็ด (“ออฟโพล”) และโกลด์แมน แซคส์ อินเวสเม้นท์ส โฮลดิ้งส์ (เอเซีย) ลิมิเต็ด (“โกลด์แมน”) ถืออยู่ใน PP1 และ PP3 ร้อยละ 49.00 และ ร้อยละ 48.72 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าวตามลำดับ ทั้งหมดรวมเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 320

ล้านเหรียญสหรัฐ หรือไม่เกิน 10,000 ล้านบาท (คำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 9 เมษายน 2561 ที่ 31.25 บาท ต่อ 1 เหรียญสหรัฐ)

รวมเรียกรายการทั้งหมดในข้อ 1. และข้อ 2. ว่า “การเข้าทำรายการ”

รายการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ PP1 PP2 PP3 และ PRE ซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทฯ ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมถึงประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 43.18 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และเมื่อคำนวณขนาดรายการรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่น ๆ ในรอบระยะเวลา 6 เดือน มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 43.18 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

รายการซื้อหุ้นใน PP1 และ PP3 นั้น ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 30.84 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และเมื่อคำนวณขนาดรายการรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่น ๆ ในรอบระยะเวลา 6 เดือน มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 30.84 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

ดังนั้น บริษัทจึงขอส่งสารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มายังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย และบริษัทจะจัดส่งหนังสือแจ้งสารสนเทศดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับจากวันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปต่อไป

ทั้งนี้โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมของการเข้าทำรายการตามรายละเอียดด้านล่างนี้

1. **วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

วันที่ 10 เมษายน 2561

2. **บุคคลที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน**

2.1 **การจำหน่ายทรัพย์สิน**

ผู้ขาย : (ก) บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด
(ข) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด
(ค) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด
(ง) บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด

ผู้ซื้อ : บริษัท ดิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด

ความสัมพันธ์กับบริษัท : ผู้ซื้อไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัท หรือ (1) กรรมการและผู้บริหาร (2) ผู้มีอำนาจควบคุม (3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท หรือ (4) บริษัทอื่นที่มีบุคคลที่ระบุใน (1) (2) หรือ (3) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือเป็นผู้มีอำนาจควบคุม และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ดังนั้นรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อมูลของผู้ซื้อ

ผู้ซื้อ : บริษัท ดิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 8 ถนนรางน้ำ แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

รายชื่อผู้ถือหุ้น : 1. บริษัท ดิง เพาเวอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด * ถือหุ้น 9,997 หุ้น คิดเป็น 99.97%
2. นายอัยยวัฒน์ ศรีวัฒนประภา ถือหุ้น 1 หุ้น คิดเป็น 0.01%
3. นายอภิเชษฐ์ ศรีวัฒนประภา ถือหุ้น 1 หุ้น คิดเป็น 0.01%
4. นายปฐม เงินคำ ถือหุ้น 1 หุ้น คิดเป็น 0.01%

* บริษัท ดิง เพาเวอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด มีกลุ่มศรีวัฒนประภา เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ คิดเป็น 99.99%

ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ประกอบธุรกิจโรงแรม คำปลีก และอสังหาริมทรัพย์

2.2 การซื้อหุ้น ใน PP1 และ PP3

- ผู้ขาย : (ก) อพอลโล เอเชีย สปรีนธ์ คอมปานี ลิมิเต็ด
(ข) โกลด์แมน แซคส์ อินเวสเม้นท์ส โฮลดิ้งส์ (เอเชีย) ลิมิเต็ด
- ผู้ซื้อ : บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ความสัมพันธ์กับบริษัท : ผู้ขายไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัทฯ หรือ (1) กรรมการและผู้บริหาร (2) ผู้มีอำนาจควบคุม (3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือ (4) บริษัทอื่นที่มีบุคคลที่ระบุใน (1) (2) หรือ (3) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือเป็นผู้มีอำนาจควบคุม และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อมูลของผู้ขาย

- ผู้ขาย : อพอลโล เอเชีย สปรีนธ์ คอมปานี ลิมิเต็ด
- ที่อยู่ : จีพิน คอร์ปอเรท เซอร์วิส ลิมิเต็ด
ชั้น 6 จีพิน ทาวเวอร์ ถนน 42 โยเทล ไชเบอร์ซิตี
เอปินี มอริเชียส 72201
- รายชื่อผู้ถือหุ้น : อพอลโล เอเชีย เรียวเอสเตท ฟันด์ แอลพี (หมู่เกาะเคย์แมน)
ถือหุ้นร้อยละ 100
- ลักษณะการประกอบธุรกิจ : กองทุนจัดการการลงทุนทางเลือก มีสาขาตั้งอยู่ที่นิวยอร์ก ลอส แองเจลิส ฮุสตัน ชิคาโก เบเทสดา ไตรอนโต ลอนดอน แฟรงเฟิร์ต มาดริด ลักแซมเบิร์ก มุมไบ เดลี สิงคโปร์ ฮองกง และเซี่ยงไฮ้ โดยเป็นการลงทุนประเภทหุ้นนอกตลาด สินเชื่อ และกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ใน 9 กลุ่มธุรกิจหลักที่ อพอลโล เชี่ยวชาญ
- ผู้ขาย : โกลด์แมน แซคส์ อินเวสเม้นท์ส โฮลดิ้ง (เอเชีย) ลิมิเต็ด

- ที่อยู่ : ชั้น 3 อเล็กซานเดอร์ เฮาส์ 35 ไชโยซอยตัด
 เอบินี มอริเชียส
 ลำเนาถึง โกลด์แมน แซคส์ (เอเชีย) แอลแอลซี
 ชั้น 68 เซี่ยงกง เซ็นเตอร์
 2 ควีนส์โรด เซ็นทรัล ฮองกง
- รายชื่อผู้ถือหุ้น : เดอะ โกลด์แมน แซคส์ กรุ๊ป อินส์ เป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อม ร้อยละ 100
- ลักษณะการประกอบธุรกิจ : ให้บริการวาณิชธนกิจ ทั่วโลก ให้บริการด้านการเงินหลายรูปแบบ อาทิ ที่ปรึกษาทางการเงิน การจัดการการลงทุนและตราสารสำหรับองค์กร สถาบันทางการเงิน รัฐบาล และบุคคล ก่อตั้งในปี 2412 ณ นครนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา ปัจจุบันมีที่ทำการอยู่ในเมืองศูนย์กลางทางการเงินทั่วโลก อาทิ ลอนดอน แพรงเฟิร์ต โตเกียว ฮองกง และศูนย์กลางทางการเงินที่สำคัญทั่วโลก

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

- 3.1 การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ, PP1 PP2 PP3 และ PRE มูลค่ารวมเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 14,000 ล้านบาท รายละเอียดโดยสรุปของทรัพย์สินที่จำหน่ายไป มีดังต่อไปนี้
- (1) ทรัพย์สินที่ PP1 เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 6,715 ล้านบาท
- (ก) ที่ดิน โรงแรม ปฏิมากรรม ภาพวาด ใบอนุญาตต่าง ๆ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของ PP1 (โรงแรม) ในโครงการมหานคร เป็นมูลค่าไม่เกิน 6,655 ล้านบาท
- (ข) ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 PP2 PP3 และ PRE ตามสัดส่วนของ PP1 คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 60 ล้านบาท
- (2) ทรัพย์สินที่ PP3 เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 6,022 ล้านบาท
- (ก) ที่ดิน อาคารจุดชมวิว อาคารรีเทลคิวิค ใบอนุญาตต่าง ๆ รวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของ PP3 (อาคารจุดชมวิวและอาคารรีเทลคิวิค) ในโครงการมหานคร คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 5,962 ล้านบาท

- (ข) ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 PP2 PP3 และ PRE ตามสัดส่วนของ PP3 คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 60 ล้านบาท
- (3) ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 PP2 PP3 และ PRE ตามสัดส่วนของ PP2 คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 60 ล้านบาท
- (4) ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 PP2 PP3 และ PRE ตามสัดส่วนของ PRE คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท
- (5) ค่าตอบแทนในการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สิน เจรจาต่อรองกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบริหารและดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายทรัพย์สินแล้วเสร็จ ซึ่งชำระให้แก่บริษัทฯ เป็นมูลค่าไม่เกิน 1,200 ล้านบาท

3.2 การซื้อหุ้นใน PP1 และ PP3 ที่อพอลโล และ โกลด์แมน ถืออยู่ รวมเป็นจำนวนไม่เกิน 320 ล้านเหรียญสหรัฐ หรือไม่เกิน 10,000 ล้านบาท (คำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 9 เมษายน 2561 ที่อัตราแลกเปลี่ยน 31.25 บาท ต่อ 1 เหรียญสหรัฐ) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) PP1: บริษัทฯ ซื้อหุ้นที่ถืออยู่โดยอพอลโล และ โกลด์แมน จำนวน 1,344,700 หุ้น และ 576,300 หุ้น ตามลำดับ รวมจำนวน 1,921,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด มูลค่าที่ตราไว้ที่หุ้นละ 100 บาท
- (2) PP3: บริษัทฯ ซื้อหุ้นที่ถืออยู่โดยอพอลโล และ โกลด์แมน จำนวน 665,001 หุ้น และ 285,001 หุ้น ตามลำดับ รวมจำนวน 950,002 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 48.72 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดมูลค่าที่ตราไว้ที่หุ้นละ 100 บาท

โครงสร้างการถือหุ้นใน PP1 และ PP3 ก่อนการซื้อหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น	PP1		PP3	
	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัทฯ	1,000,000	25.50	500,001	25.64
2. PRE	1,000,000	25.50	500,000	25.64
3. อพอลโล	1,344,700	34.30	665,001	34.10
4. โกลด์แมน	576,300	14.70	285,001	14.62
รวม	3,921,000	100	1,950,003	100

โครงสร้างการถือหุ้นใน PP1 และ PP3 หลังการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น	PP1		PP3	
	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัทฯ	2,921,000	74.50	1,450,003	74.36
2. PRE	1,000,000	25.50	500,000	25.64
รวม	3,921,000	100	1,950,003	100

ซึ่งภายหลังจากเข้าทำรายการเสร็จสิ้นแล้ว จะทำให้ บริษัท และ PRE เป็นผู้ถือหุ้นใน PP1 และ PP3 รวม ร้อยละ 100

4. การคำนวณขนาดรายการ

4.1 การจำหน่ายทรัพย์สิน

การเข้าทำรายการดังกล่าวมีขนาดของรายการสูงสุดเมื่อคำนวณรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน คิดเป็นร้อยละ 43.18 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว ฉบับสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และเมื่อคำนวณขนาดรายการรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่น ๆ ในรอบระยะเวลา 6 เดือน มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 43.18 โดยรายละเอียดของการคำนวณขนาดรายการดังกล่าวตามเกณฑ์ทั้ง 4 เกณฑ์เป็นดังต่อไปนี้

วิธีการคำนวณ	สูตรการคำนวณ	ค่าดำเนินการทางธุรกิจ โดยบริษัทฯ (หน่วย: พันบาท)	การขายทรัพย์สิน PP1 (หน่วย: พันบาท)	การขายทรัพย์สิน PP3 (หน่วย: พันบาท)	การขายทรัพย์สิน PP2 (หน่วย: พันบาท)	การขายทรัพย์สิน PRE (หน่วย: พันบาท)	มูลค่าขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ร้อยละของ NTA ตามสัดส่วนที่ได้มา/ NTA ของบริษัทฯ	ไม่ปรากฏ	ไม่ปรากฏ	ไม่ปรากฏ	ไม่ปรากฏ	ไม่ปรากฏ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการขายทรัพย์สิน
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ร้อยละของกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากสินทรัพย์ตามสัดส่วนที่ได้มา/ กำไรสุทธิของบริษัท *	ไม่ปรากฏ	ไม่ปรากฏ	ไม่ปรากฏ	ไม่ปรากฏ	ไม่ปรากฏ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการขายทรัพย์สิน
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	มูลค่าที่จ่ายชำระ/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	1,200,000 / 32,422,627 เท่ากับ ร้อยละ 3.70	6,715,000 / 32,422,627 เท่ากับ ร้อยละ 20.71	6,022,000 / 32,422,627 เท่ากับ ร้อยละ 18.57	60,000 / 32,422,627 เท่ากับ ร้อยละ 0.19	3,000 / 32,422,627 เท่ากับ ร้อยละ 0.01	ร้อยละ 43.18
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ได้รับ	จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์/ จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ไม่ปรากฏ	ไม่ปรากฏ	ไม่ปรากฏ	ไม่ปรากฏ	ไม่ปรากฏ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ออกหุ้นในการเข้าทำรายการนี้

4.2 การซื้อหุ้นใน PP1 และ PP3

การเข้าทำรายการดังกล่าวมีขนาดของรายการสูงสุดเมื่อคำนวณรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน คิดเป็นร้อยละ 30.84 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเมื่อคำนวณขนาดรายการรวมกับ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่น ๆ ในรอบระยะเวลา 6 เดือน มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 30.84 โดย คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดย รายละเอียดของการคำนวณขนาดรายการดังกล่าวตามเกณฑ์ทั้ง 4 เกณฑ์เป็นดังต่อไปนี้

วิธีการคำนวณ	สูตรการคำนวณ	การซื้อหุ้น PP1 (หน่วย: พันบาท)	การซื้อหุ้น PP3 (หน่วย: พันบาท)	มูลค่า ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มี ตัวตนสุทธิ (NTA)	ร้อยละของ NTA ตามสัดส่วนที่ ได้มา/ NTA ของบริษัท	ร้อยละ 49 x (2,213,818) / (767,500) เท่ากับ คำนวณไม่ได้	ร้อยละ 48.72 x 6,935,307 / (767,500) เท่ากับ คำนวณไม่ได้	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก NTA ของบริษัทฯ ติดลบ
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ร้อยละของกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจาก สินทรัพย์ตามสัดส่วนที่ได้มา/ กำไร สุทธิของบริษัท *	ร้อยละ 49 x (1,591,877) / 171,117 เท่ากับ คำนวณไม่ได้	ร้อยละ 48.72 x 69,682 / 171,117 เท่ากับ ร้อยละ 19.84	ร้อยละ 19.84 (ไม่สามารถคำนวณส่วนที่ เกี่ยวกับ PP1 ได้ เนื่องจาก งบการเงินของ PP1 แสดงผล ขาดทุนสุทธิ)
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่ง ตอบแทน	มูลค่าที่จ่ายชำระ/ สินทรัพย์รวม ของบริษัท	10,000,000 / 32,422,627 เท่ากับ ร้อยละ 30.84		ร้อยละ 30.84
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ได้รับ	จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่า สินทรัพย์/จำนวนหุ้นที่ออกและ ชำระแล้ว	ไม่ปรากฏ	ไม่ปรากฏ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทไม่ได้ออกหุ้น เพื่อการชำระค่าสินทรัพย์ที่ ได้มาจากการเข้าทำรายการ นี้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องนำส่งสารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มายังตลาดหลักทรัพย์ฯ และ บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือแจ้งสารสนเทศดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับจากวันที่เปิดเผยรายการต่อตลาด หลักทรัพย์ฯ ตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปต่อไป

5. รายละเอียดของทรัพย์สินที่จำหน่ายไป และได้มา

5.1 การจำหน่ายทรัพย์สิน

- (1) ทรัพย์สินที่ PP1 เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ คิดเป็นมูลค่าประมาณ 6,715 ล้านบาท
 - (ก) ทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม มูลค่าไม่เกิน 6,655 ล้านบาท ซึ่งเป็นทรัพย์สินเกือบทั้งหมดของ PP1 ยกเว้นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดบางรายการ และรายการลูกหนี้ระหว่างบริษัทในเครือซึ่งข้อมูลตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 นั้น PP1 มีทรัพย์สินรวม ประมาณ 6,173 ล้านบาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวนประมาณ 1,234 ล้านบาท และมีรายการหนี้ระหว่างกัน โดยมี PP2 เป็นลูกหนี้ จำนวนประมาณ 265 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้
 - (1) โรงแรม พื้นที่รวม 14,696.64 ตารางเมตร
 - (2) ปฏิมากรรม ภาพวาด งานศิลปะต่าง ๆ ที่ใช้ประดับตกแต่งในพื้นที่ส่วนของโรงแรม
 - (3) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ การบริหารโรงแรม ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม สัญญาพนักงาน และสัญญาอื่น ๆ
 - (ข) ที่ดินโฉนดเลขที่ 53188 เลขที่ดิน 231 หน้าสำรวจ 344 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวม 3 งาน 32.7 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 PP2 PP3 และ PRE ตามสัดส่วนของ PP1 คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 60 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ดินนี้เป็นที่ดินที่ใช้เป็นถนนที่อยู่บริเวณหน้าโครงการมมหานคร และจดทะเบียนจำนองให้แก่โครงการดังกล่าว
- (2) ทรัพย์สินที่ PP3 เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ คิดเป็นมูลค่าประมาณ 6,022 ล้านบาท
 - (ก) ทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับร้านค้า และอาคารจุดชมวิว ในโครงการมมหานคร มูลค่าไม่เกิน 5,962 ล้านบาท ซึ่งเป็นทรัพย์สินเกือบทั้งหมดของ PP3 ยกเว้นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดบางรายการ และรายการลูกหนี้ระหว่างบริษัทในเครือซึ่งข้อมูลตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 นั้น PP3 มีทรัพย์สินรวม ประมาณ 7,578 ล้านบาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวนประมาณ 99 ล้านบาท) และมีรายการหนี้ระหว่างกัน โดยมี PP1 และ PP2 เป็นลูกหนี้จำนวนรวมประมาณ 3,807 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้
 - (1) ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับร้านค้า และอาคารจุดชมวิวในโครงการมมหานคร พื้นที่รวม 4,451.67 ตารางเมตร
 - (2) อาคาร 7 ชั้น และที่ดิน โฉนดเลขที่ 52610 พื้นที่ 1 ไร่ 1 งาน 42.8 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารรีเทล มหานคร คิวบ์

- (ข) ที่ดินโฉนดเลขที่ 53188 เลขที่ดิน 231 หน้าสำรวจ 344 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวม 3 งาน 32.7 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 PP2 PP3 และ PRE ตามสัดส่วนของ PP3 คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 60 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ดินนี้เป็นที่ดินที่ใช้เป็นถนนที่อยู่บริเวณหน้าโครงการมหานคร และจดทะเบียนจำนองให้แก่โครงการดังกล่าว
- (3) ที่ดินโฉนดเลขที่ 53188 เลขที่ดิน 231 หน้าสำรวจ 344 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวม 3 งาน 32.7 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 PP2 PP3 และ PRE ตามสัดส่วนของ PP2 คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 60 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ดินนี้เป็นที่ดินที่ใช้เป็นถนนที่อยู่บริเวณหน้าโครงการมหานคร และจดทะเบียนจำนองให้แก่โครงการดังกล่าว
- (4) ที่ดินโฉนดเลขที่ 53188 เลขที่ดิน 231 หน้าสำรวจ 344 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวม 3 งาน 32.7 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 PP2 PP3 และ PRE ตามสัดส่วนของ PRE คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ดินนี้เป็นที่ดินที่ใช้เป็นถนนที่อยู่บริเวณหน้าโครงการมหานคร และจดทะเบียนจำนองให้แก่โครงการดังกล่าว
- (5) ค่าตอบแทนในการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สิน เจรจาต่อรองกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบริหารและดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายทรัพย์สินแล้วเสร็จ ซึ่งชำระให้แก่บริษัทฯ เป็นมูลค่าไม่เกิน 1,200 ล้านบาท

5.2 การซื้อหุ้นใน PP1 และ PP3

(1) PP1

- ชื่อบริษัท : บริษัท เพช ปรเจ็ค วัน จำกัด
- ลักษณะโดยทั่วไปของธุรกิจ : ประกอบธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท
- ทุนจดทะเบียน : ณ วันที่ 9 เมษายน 2561 PP1 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 392,100,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ และหุ้นบุริมสิทธิรวม จำนวน 3,921,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าแล้วและมีรายละเอียดของผู้ถือหุ้นดังนี้
1. บริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.50 ของทุนทั้งหมด
 2. PRE ถือหุ้นจำนวน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.50 ของทุนทั้งหมด
 3. อพอลโล ถือหุ้นจำนวน 1,344,700 หุ้น หรือคิดเป็น

สัดส่วนร้อยละ 34.30 ของทุนทั้งหมด

4. โกลด์แมน ถือหุ้นจำนวน 576,300 หุ้น หรือคิดเป็น
สัดส่วนร้อยละ 14.70 ของทุนทั้งหมด

คณะกรรมการบริษัท : ณ วันที่ 9 เมษายน 2561 PP1 มีกรรมการทั้งหมด 4 ท่าน
ดังนี้

1. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี
2. นายโชติพล เตชะไกรศรี
3. นายจุมพล เตชะไกรศรี
4. นายทิโมธี โจเซฟ แกรดี

สรุปสถานะทางการเงินและผล : ข้อมูลทางการเงิน (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การดำเนินงาน (งบการเงินของ บริษัทผ่านการตรวจสอบจาก ผู้สอบบัญชีแล้ว)	เงินสดและเงินฝากธนาคาร	1,234,491,140 บาท
	รวมทรัพย์สินหมุนเวียน	1,465,825,722 บาท
	รวมทรัพย์สินไม่หมุนเวียน	4,707,199,305 บาท
	รวมสินทรัพย์	6,173,025,028 บาท
	รวมหนี้สินหมุนเวียน	307,424,078 บาท
	รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,800,783,701 บาท
	รวมหนี้สิน	8,108,207,779 บาท
	ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	392,100,000 บาท
	รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	(1,935,182,751) บาท
	รวมรายได้	- บาท
	เงินได้ก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	(1,188,150,616) บาท
	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,386,730,577) บาท

(2) PP3

ชื่อบริษัท	: บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด
ลักษณะโดยทั่วไปของธุรกิจ	: ให้เช่าและประกอบธุรกิจอาคารที่ไม่ใช่เพื่อการพักอาศัย ทั้งดำเนินการเองและให้เช่า
ทุนจดทะเบียน	: ณ วันที่ 9 เมษายน 2561 PP3 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 100,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิรวมจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าแล้วและมีรายละเอียดของผู้ถือหุ้นดังนี้ <ol style="list-style-type: none">1. บริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 500,001 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.64 ของทุนทั้งหมด2. PRE ถือหุ้นจำนวน 500,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.64 ของทุนทั้งหมด3. อพอลโล ถือหุ้นจำนวน 665,001 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.10 ของทุนทั้งหมด4. โกลด์แมน ถือหุ้นจำนวน 285,001 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.62 ของทุนทั้งหมด
คณะกรรมการบริษัท	: ณ วันที่ 9 เมษายน 2561 PP3 บริษัทมีกรรมการทั้งหมด 4 ท่าน ดังนี้ <ol style="list-style-type: none">1. นายสรพจน์ เตชะไกรศรี2. นายโชติพล เตชะไกรศรี3. นายจุมพล เตชะไกรศรี4. นายทิมธี โจเซฟ แกรดี
สรุปสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน (งบการเงินของบริษัทผ่าน การตรวจสอบจากผู้สอบ	: ข้อมูลทางการเงิน (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินสดและเงินฝากธนาคาร 99,492,041 บาท รวมทรัพย์สินหมุนเวียน 291,762,630 บาท

บัญชีแล้ว)	รวมทรัพย์สินไม่หมุนเวียน	7,286,820,684 บาท
	รวมสินทรัพย์	7,578,583,315 บาท
	รวมหนี้สินหมุนเวียน	263,744,279 บาท
	รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	379,532,474 บาท
	รวมหนี้สิน	643,276,754 บาท
	ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	195,000,000 บาท
	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,935,306,561 บาท
	รวมรายได้	22,884,952 บาท
	เงินได้ก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	92,499,160 บาท
	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	69,682,883 บาท

6. มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

6.1 การจำหน่ายทรัพย์สิน

มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่จำหน่ายไป รวมทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 14,000 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

- (1) มูลค่าจากการจำหน่ายสินทรัพย์ของ PP1 จำนวนไม่เกิน 6,715 ล้านบาท
- (2) มูลค่าจากการจำหน่ายสินทรัพย์ของ PP3 จำนวนไม่เกิน 6,022 ล้านบาท
- (3) มูลค่าจากการจำหน่ายสินทรัพย์ของ PP2 จำนวนไม่เกิน 60 ล้านบาท
- (4) มูลค่าจากการจำหน่ายสินทรัพย์ของ PRE จำนวนไม่เกิน 3 ล้านบาท
- (5) มูลค่าจากการดำเนินการทางธุรกิจ จำนวนไม่เกิน 1,200 ล้านบาท

6.2 การซื้อหุ้นใน PP1 และ PP3

มูลค่ารวมของหุ้นใน PP1 และ PP3 ที่บริษัทฯ ซื้อมารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 320 ล้านเหรียญสหรัฐ หรือ ไม่เกิน 10,000 ล้านบาท (คำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 9 เมษายน 2561 ที่ 31.25 บาท ต่อ 1 เหรียญสหรัฐ)

7. มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่จำหน่ายไปและได้มา

7.1 การจำหน่ายทรัพย์สิน

- (1) ทรัพย์สินที่ PP1 ได้จำหน่ายไปประกอบไปด้วย ทรัพย์สินตามรายการที่ระบุในข้อ 5.1 (1) (ก) โดยได้รับค่าตอบแทนรวมคิดเป็นมูลค่าประมาณ 6,655 ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่ารวมสินทรัพย์ของ PP1 ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวนประมาณ 6,173 ล้านบาท ซึ่งในการจำหน่ายทรัพย์สินในคราวนี้ไม่รวมรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดบางรายการ และและรายการลูกหนี้ระหว่างบริษัทในเครือ ซึ่งมีจำนวนประมาณ 1,234 ล้านบาท และ 265 ล้านบาท ตามลำดับ ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
- (2) ทรัพย์สินที่ PP3 ได้จำหน่ายไปประกอบไปด้วย ทรัพย์สินตามรายการที่ระบุในข้อ 5.1 (2) (ก) โดยได้รับค่าตอบแทนรวมคิดเป็นมูลค่าประมาณ 5,962 ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่ารวมสินทรัพย์ของ PP3 ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวนประมาณ 7,578 ล้านบาท ซึ่งในการจำหน่ายทรัพย์สินในคราวนี้ไม่รวมรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดบางรายการ และและรายการลูกหนี้ระหว่างบริษัทในเครือ ซึ่งมีจำนวนประมาณ 99 ล้านบาท และ 3,807 ล้านบาท ตามลำดับ ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
- (3) มูลค่าที่ดินโฉนดเลขที่ 53188 เลขที่ดิน 231 หน้าสำรวจ 344 ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวม 3 งาน 32.7 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 PP2 PP3 และ PRE มีราคาประเมินจากหน่วยงานราชการจำนวน 175 ล้านบาท

7.2 การซื้อหุ้นใน PP1 และ PP3

ตามที่บริษัทฯ ได้เจรจาตกลงกับอพอลโลและโกลด์แมน ในการเข้าซื้อหุ้นของทั้งสองที่ถืออยู่ใน PP1 และ PP3 ร้อยละ 49.00 และ ร้อยละ 48.72 ตามลำดับ ทางผู้ขายตกลงที่จะรับชำระค่าตอบแทนสำหรับหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนไม่เกิน 320 ล้านเหรียญสหรัฐ

8. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าของรายการ

8.1 การจำหน่ายทรัพย์สิน

ในการกำหนดมูลค่ารวมในการจำหน่ายทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้พิจารณาจากข้อเสนอราคาที่ได้รับจากผู้ซื้อ ประกอบกับ มูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สิน (ตามที่ได้แจ้งในข้อ 5) ภาวะหนี้ เงินกู้ยืม ที่มีอยู่ ตลอดจนเงินลงทุนที่ต้องใช้เพื่อการก่อสร้างโครงการให้เสร็จสมบูรณ์ และความเสี่ยงที่จะต้องดำเนินธุรกิจเมื่อโครงการเปิดดำเนินการ เป็นหลัก จากนั้นบริษัทฯ ได้เจรจาต่อรองเพิ่มเติมถึงเงื่อนไขต่างๆ ในการจำหน่ายทรัพย์สินในครั้งนี้ ซึ่งหาก PP1 และ PP3 จะต้องดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินธุรกิจได้นั้น จะต้องใช้เงินลงทุนอีกประมาณ 875 ล้านบาท ซึ่งจะต้องใช้เวลาก่อสร้างอีกประมาณ 3-4 เดือน บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ามูลค่ารวมตามที่ได้ตกลงกับผู้ซื้อนั้นมีความเหมาะสม อีกทั้งตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ นั้น PP1 และ PP3 มีแผนที่จะจำหน่ายทรัพย์สินเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ REIT เมื่อก่อสร้างเสร็จและดำเนินธุรกิจไปได้ 3-5 ปีอยู่แล้ว

อนึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานกคต. เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรม "เงินลงทุน" ของบริษัทฯ ตามสัดส่วนที่ บริษัทฯ และ PRE ถืออยู่ใน PP1 และ PP3 โดยที่ปรึกษาทางการเงินดังกล่าว ได้ใช้วิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีรายได้ (income approach) เมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จ

สมบูรณ์ โดยประมาณการดำเนินธุรกิจ (รายได้และรายจ่าย) ของแต่ละบริษัทออกไปในอนาคตเป็นเวลา 10 ปี และใช้เทคนิคคิดลดกระแสเงินสด (discounted cash flow) โดยทำการรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ที่ใช้เป็นสมมติฐานจากบริษัทอื่นๆ ที่ทำธุรกิจคล้ายคลึงกัน เช่น ค่าห้องโรงแรม อัตราการเข้าพัก (occupancy rate) รายจ่ายในการดำเนินงาน ค่าตัวเข้าชมจุดชมวิว ปริมาณนักท่องเที่ยว ตลอดจนสมมติฐานทางการเงินต่างๆ เช่น อัตราคิดลด (discount rate) ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของเงินทุน (WACC) โดยจะคำนึงถึงสิ่งตอบแทนที่ได้จ่ายไปแล้ว ระยะเวลา และสภาพการณ์แวดล้อมของธุรกิจนั้น ซึ่งการประเมินในครั้งนั้นทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ทางบัญชีในการบันทึกมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทยุติ และ PRE ที่มีอยู่ใน PP1 และ PP3 เป็นหลัก ฉะนั้นบริษัทฯ จึงให้น้ำหนักของมูลค่าทรัพย์สินโดยเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีเป็นหลัก

การจำหน่ายไปของทรัพย์สินในครั้งนี้เป็นกรจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของ PP1 และ PP3 ซึ่งภายหลังจากการจำหน่ายทรัพย์สินตามรายการที่แจ้งออกไปแล้ว PP1 และ PP3 จะเหลือทรัพย์สินส่วนใหญ่ในรูปของเงินสด และ/หรือ ทรัพย์สินที่เทียบเท่าเงินสด

8.2 การซื้อหุ้นใน PP1 และ PP3

ตามที่บริษัทฯ ได้เจรจาตกลงกับอพอลโลและโกลด์แมน ในการเข้าซื้อหุ้นของทั้งสองที่ถืออยู่ใน PP1 และ PP3 ร้อยละ 49.00 และ ร้อยละ 48.72 ตามลำดับ ทางผู้ขายตกลงที่จะรับชำระค่าตอบแทนสำหรับหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวนไม่เกิน 320 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

9. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

9.1 การจำหน่ายทรัพย์สิน

การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ PP1 PP2 PP3 และ PRE ตามรายการในครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ ได้รับความเร็วเงินสดเร็วกว่ากำหนดจากเป้าหมายเดิมที่บริษัทฯ มีแผนจะจำหน่ายสินทรัพย์เหล่านี้ภายหลังการก่อสร้างเสร็จสิ้น ซึ่งกระแสเงินสดดังกล่าวจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ นอกจากนี้ ยังทำให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการซื้อหุ้นจากอพอลโลและโกลด์แมน

9.2 การซื้อหุ้นใน PP1 และ PP3

การเข้าซื้อหุ้นจากอพอลโลและโกลด์แมนใน PP1 และ PP3 ทำให้บริษัทฯ และ PRE ถือหุ้นทั้งหมดใน PP1 และ PP3 และทำให้ข้อผูกมัดตามเอกสารสัญญาต่างๆ ที่บริษัทฯ มีต่ออพอลโลและโกลด์แมนเป็นอันสิ้นสุดลง

10. แผนการใช้เงินที่ได้มาจากการจำหน่าย แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สิน

ภายหลัง จากการจำหน่ายทรัพย์สิน ของ PP1 และ PP3 แล้ว PP1 จะมีการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่ บริษัทฯ จำนวนประมาณ 3,600 ล้านบาท นอกจากนี้ PP1 และ PP3 จะร่วมกันให้ บริษัทฯ กู้เงินเพิ่มเติมอีกจำนวนประมาณ 6,400 รวมเป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 10,000 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับการซื้อหุ้น PP1 และ PP3 จากอพอลโลและโกลด์แมน ซึ่งหลังจากการทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ PP1 PP2 PP3 และ PRE จะมีกระแสเงินสดคงเหลือจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อชำระหนี้บางส่วน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป

11. **ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ**

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าว จะทำให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดเหลือเพื่อนำไปชำระหนี้บางส่วน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป

12. **ความเห็นของกรรมการ และ/หรือ คณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 11**

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 11