



ที่ JSP 111/2561(OOP)

วันที่ 16 ตุลาคม 2561

เรื่อง รายการที่เกี่ยวข้องกัน – ได้รับความช่วยเหลือทางการเงิน (เพิ่มเติม)  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 13/2561 วันที่ 16 ตุลาคม 2561 มีมติอนุมัติให้ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

เดือน ตุลาคม 2561

2) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้ : นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์ และ/หรือ นายบุญยง สวาทยานนท์  
รวมผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิท

ความสัมพันธ์ : เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ จำนวน 1,054,791,300 หุ้น  
สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 25.11 ของทุนชำระแล้ว (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง  
และญาติสนิท) (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)

ผู้กู้ : บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)



### 3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

วงเงินกู้ยืม	:	400 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	:	8.00 % ต่อปี
ระยะเวลากู้ยืม	:	12 เดือน
การชำระดอกเบี้ย	:	ทุกสิ้นเดือน
การชำระเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นเมื่อครบ 1 ปี
หลักประกัน	:	จดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพื้นที่เช่า ด้านหน้าโครงการ โมอามี บางปู ซึ่งมีราคาประเมิน 466 ล้านบาท (ประเมิน โดยผู้ประเมิน อิสระ บริษัท อัลติมา แอปไพร์ซัลส์ จำกัด)

### 4) มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

4.1) รายการเกี่ยวโยงที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการซึ่งเกิดจากบุคคล เดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว ได้แก่

#### 4.1.1) ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม จำนวน 61.73 ล้านบาท

ขนาดรายการ : 61.73 ล้านบาท / 5,129.35 ล้านบาท

ขนาดรายการ : ขนาดรายการมีค่าเท่ากับร้อยละ 1.20 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่ได้รับการตรวจสอบ ณ วันที่ 30 มิถุนายน



บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
J.S.P.PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

41/1 ถนนพหลโยธิน ซอย 54 แขวงสามเสนนอก เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10150  
41/1 Rama 2 Soi 54 Rd., Samae-Dam, Bang Khun Thian, Bangkok 10150  
Tel. 02-897-8888, 02-897-8800 Fax. 02-897-8890

ลำดับ	ผู้กู้	ผู้ให้กู้	วงเงินอนุมัติ (ล้านบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย	ระยะเวลากู้	มูลค่าดอกเบี้ย (ล้านบาท)	วันที่รายการ	วันครบกำหนด
1	JSP	นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์ นายปรีชา สวาทยานนท์	70.00 60.00	6.00% ต่อปี	1 ปี	4.88*	25/2/2560	24/11/2561*
2	JSP	นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์	300.00**	9.00% ต่อปี	1 ปี	27.00	(งวดที่ 1: 100 ล้านบาท) 27/12/2560	27/12/2561
							(งวดที่ 2: 110 ล้านบาท) 15/01/2561	15/01/2562
							(งวดที่ 3: 70 ล้านบาท) 5/02/2561	5/02/2562
3	JSP	นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์	100.00***	7.00% ต่อปี	1 ปี	1.85	17/03/2560	17/12/2561***
4	JSP	นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์	150.00	7.00 %ต่อปี	1 ปี	10.50	5/04/2561	05/04/2562
5	JSP	นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์	150.00	7.00 %ต่อปี	1 ปี	10.50	25/06/2561	25/06/2562
6	JSP	นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์	100.00	7.00 %ต่อปี	1 ปี	7.00	20/08/2561	20/08/2562
มูลค่ารวมของรายการทั้งหมดในช่วง 6 เดือน						****61.73		

- \* บริษัทขอขยายระยะเวลาการกู้ยืม จากเดิมครบกำหนดชำระ วันที่ 24/02/2561 โดยมีการขยายระยะ 2 ครั้ง ครั้งที่ 1: วงเงินคงเหลือ 115.8 ล้านบาท ขยายเวลา 3 เดือน อัตราดอกเบี้ย เท่ากับ 1.74 ล้านบาท และครั้งที่ 2: วงเงินคงเหลือ 104.58 ล้านบาท ขยายเวลาต่ออีก 6 เดือน อัตราดอกเบี้ย เท่ากับ 3.14 ล้านบาท รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระเพิ่มจากการขยายระยะเวลา เท่ากับ 4.88 ลบ.
  - \*\*บริษัททยอยกู้ 3 ครั้ง
  - \*\*\* บริษัทขอขยายระยะเวลาการกู้ยืมจากเดิมครบกำหนดชำระ วันที่ 17/03/2561 ขยายระยะเวลาไปอีก 9 เดือน วงเงินคงค้าง 35.25 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยที่ต้องชำระเพิ่มจากการขยายระยะเวลาเท่ากับ 1.85 ล้านบาท
- \*\*\*\*ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้คำนวณขนาดรายการ คิดจากวงเงินที่ได้รับอนุมัติ และระยะเวลาของเงินกู้



4.1.2) ค่าธรรมเนียมค้ำประกันวงเงินค้ำประกันสาธารณูปโภค (Letter of Guarantee)

ค่าธรรมเนียมค้ำประกัน อัตรา 1 % ของมูลค่าหลักประกันต่อปี

= (1% 50,000,000) บาท

= 500,000 บาท

มีขนาดรายการ

= 0.50 ล้านบาท / 5,129.35 ล้านบาท

= ร้อยละ 0.01 มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

4.2) ขนาดรายการเกี่ยวโยงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม จำนวน 32 ล้านบาท

= 32,000,000 บาท

มีขนาดรายการ

= 32 ล้านบาท / 5,129.35 ล้านบาท

= ร้อยละ 0.62 มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

4.3) ขนาดรายการเกี่ยวโยงรวมทั้งหมด

ขนาดรายการ : ขนาดรายการมีค่าเท่ากับร้อยละ 1.83 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่ได้รับการตรวจสอบ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

ขนาดรายการ : = มูลค่าของรายการ/มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

= 94.23 ล้านบาท / 5,129.35 ล้านบาท

= ร้อยละ 1.83 ของ NTA



5) ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการตกลงเข้าทำรายการในรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการดังกล่าว ถือเป็นกรทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 22-01 เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 (“ ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ”) และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ดังนั้น เมื่อพิจารณาขนาดรายการของรายการดังกล่าวภายใต้ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันแล้ว รายการดังกล่าวมีขนาดของรายการที่เกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯและบริษัทย่อยที่ผ่านการตรวจสอบ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6) กรรมการที่มีส่วนได้เสีย

ไม่เข้าร่วมประชุม

7) เงื่อนไขที่อาจมีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น

ไม่มี

8) ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรให้ความช่วยเหลือจากนายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์ และ/หรือนายบุญยง สวาทยานนท์รวมผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิท โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์ในการทำรายการดังนี้

- 1) นำไปชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงิน 2 แห่ง รวมเป็นเงิน 360 ล้านบาท เพื่อไถ่ถอนหลักประกันออกมา



- 2) นำหลักประกันที่ไถ่ถอนออกมาไปให้กับ บริษัทหลักทรัพย์เอเซียพลัส เพื่อใช้เป็นหลักประกันในการขายหุ้นกู้ให้แก่บริษัทฯ จำนวน 500 ล้านบาท

เนื่องจาก บริษัทฯ มีหุ้นกู้ครบกำหนดไถ่ถอนใน วันที่ 21 ธันวาคม 2561 จำนวน 893 ล้านบาท จึงมีความจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อนำเงินมาจ่ายชำระหุ้นกู้เดิมบางส่วน โดยในการออกหุ้นกู้ใหม่นั้น ต้องใช้หลักประกันไว้กับตัวแทนจำหน่าย แต่หลักประกันของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ใช้ในการค้ำประกันการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน อีกทั้ง หลักประกันมีมูลค่าสูงกว่าวงเงินกู้ จึงเห็นสมควรให้คืนเงินกู้แก่สถาบันการเงิน และไถ่ถอนหลักประกันนำมาใช้เป็นหลักประกันในการออกและจำหน่ายหุ้นกู้ใหม่จำนวน 500 ล้านบาท

- 9) ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการบริษัท โดยไม่มีกรรมการที่มีความเห็นแตกต่าง หรือคัดออกเสียง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ชวลิต ธาราธิคุณเดช  
เลขานุการบริษัท