

เลขที่ PACE-L 36/2018

วันที่ 21 ธันวาคม 2561

เรื่อง แจ้งสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน (การให้ความช่วยเหลือทางการเงิน) (แก้ไข)

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง จดหมายของบริษัทฯ ฉบับลงวันที่ 10 เมษายน 2561 เรื่อง การเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งให้ทราบว่าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 19/2561 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ บริษัท ไฟร์ทีน พอยท์ส จำกัด (“FP”) บริษัท มหานคร บีสโปค เทลเลอร์ริง จำกัด (“MHNK Bespoke”) และ บริษัท เวนริตา เอ็มเอชเค (ประเทศไทย) จำกัด (“Verita”) โดยการให้ความช่วยเหลือทางการเงินอยู่ในรูปของเงินกู้รวมจำนวน 42,046,735.08 บาท

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีการเกิดรายการ

ภายในเดือนมกราคม 2562

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน : บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- ผู้รับความช่วยเหลือทางการเงิน :
1. บริษัท ไฟร์ทีน พอยท์ส จำกัด (“FP”)
 2. บริษัท มหานคร บีสโปค เทลเลอร์ริง จำกัด (“MHNK Bespoke”)
 3. บริษัท เวนริตา เอ็มเอชเค (ประเทศไทย) จำกัด (“Verita”)

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

ความเป็นมา

ตามที่บริษัทฯ ได้เข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการมหานคร และอาคารรีเทล คิวบี กับ บริษัท คิงเพาเวอร์มหานคร จำกัด ("KPM") ซึ่งการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวมีผลทำให้ต้องดำเนินการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าอาคารรีเทล คิวบี จากบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็น KPM รวมถึงมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการเช่า โดยปัจจุบันมีค่าเช่าค้างชำระจากผู้เช่ากับ KPM อยู่ ทั้งนี้เพื่อให้การปฏิบัติรายการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องแก้ไขปัญหาค่าเช่าค้างชำระและค่าเช่าล่วงหน้าของผู้เช่าอาคารรีเทล คิวบี ที่ค้างชำระกับ KPM ให้เรียบร้อย

ทั้งนี้ เนื่องจากการแก้ไขปัญหาค่าเช่าของผู้เช่าอาคารรีเทล คิวบี เป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขในสัญญาระหว่างบริษัทฯ และ KPM การให้เงินกู้ยืมแก่ผู้เช่าอาคารรีเทล คิวบี จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ค้างชำระและค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่ KPM จนเสร็จสิ้น โดยภายหลังจากที่ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าให้ KPM แล้ว KPM จึงจะชำระเงินคงค้างส่วนที่เหลือบางส่วนประมาณ 300,000,000 บาทให้แก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับเงินดังกล่าวจาก KPM ภายในเดือนมกราคม 2562

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการให้ผู้เช่าทุกรายชำระค่าเช่าดังกล่าวผ่านการให้กู้ยืมเงินจากบริษัทฯ แก่ผู้เช่า โดยในจำนวนนี้มีผู้เช่ารายที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ 3 ราย ได้แก่ FP, MHNK Bespoke และ Verita โดยบริษัทฯ จะให้กู้เงินจำนวน 22,890,070.83 บาท, 1,842,443.91 บาท และ 17,314,220.34 บาท ตามลำดับ

สรุปสาระสำคัญของเงินกู้

- (1) การชำระคืนและระยะเวลาของเงินกู้ ชำระคืนในคราวเดียวเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่เบิกเงินกู้
- (2) ดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี และชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน
- (3) การดำเนินการอื่นใด ตามที่บริษัทฯ เห็นสมควรและผู้กู้ตกลงยินยอมเพื่อเป็นมาตรการลดความเสี่ยงของบริษัทฯ ในการปล่อยเงินกู้ในครั้งนี้

อนึ่ง ในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินนี้ นอกจากผู้เช่ารายที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 3 รายข้างต้นแล้ว ยังมีผู้เช่ารายอื่นอีก 2 ราย ที่บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องให้ความช่วยเหลือทางการเงิน เป็นจำนวน 7,114,838.90 บาท ซึ่งมีเงื่อนไขการกู้เงินเช่นเดียวกันทุกราย ทั้งนี้ เมื่อรวมการให้กู้เงินทุกรายแล้ว บริษัทฯ จะให้กู้เงินจำนวนทั้งสิ้น 49,161,573.98 บาท ดอกเบี้ยรวม 5,407,773.14 บาท รวมเงินต้นและดอกเบี้ย 54,569,347.12 บาท

4. มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

มูลค่าที่บริษัทฯ ให้ออกแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 42,046,735.08 บาท โดยในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าว บริษัทฯ จะคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปี มีกำหนดชำระภายใน 2 ปี ซึ่ง FP, MHNK Bespoke และ Verita จะชำระส่วนเงินต้นครบถ้วนภายในปี 2563

เงินกู้และผลตอบแทนที่ได้รับตลอดระยะเวลาของเงินกู้	จำนวน (บาท)	หมายเหตุ
เงินกู้		ผู้กู้ต้องชำระคืนเงินกู้ทั้งจำนวนเมื่อสิ้นสุดสัญญา (ระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี)
● FP	22,890,070.83	
● MHNK Bespoke	1,842,443.91	
● Verita	17,314,220.34	
ดอกเบี้ย	4,625,140.86 (สำหรับระยะเวลา 2 ปี)	อัตราร้อยละ 5.5 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน
รวมมูลค่ารายการ	46,671,875.94	เงินกู้ + ดอกเบี้ย

เนื่องจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) มีค่าติดลบ และมูลค่ารวมของรายการเท่ากับ 46,671,875.94 บาท ซึ่งไม่เกิน 100,000,000 บาท โดยถือเป็นการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่บริษัทฯ ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. ชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และลักษณะความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- FP เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้น 100.00%
- MHNK Bespoke เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้น 100.00%
- Verita เป็นบริษัทย่อยของ Verita Thailand Pte. Limited ซึ่งนายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้น 50.00%

นายสรพจน์ เตชะไกรศรี (“นายสรพจน์”) เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยถือหุ้น 38.90% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ทั้งนี้ นายสรพจน์ฯ ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาวาระดังกล่าว

6. ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ให้ออกแก่ FP, MHNK Bespoke และ Verita กู้เงินเป็นเงินจำนวนรวม 42,046,735.08 บาท ซึ่งถือเป็นการเข้าทำรายการกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และถือเป็นการที่เกี่ยวข้องกัน

7. แหล่งเงินทุนที่บริษัทฯ ใช้ในการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน

เงินทุนหมุนเวียนภายในของบริษัทฯ

8. ความสามารถในการชำระหนี้

ในกรณีที่ผู้กู้ขายทรัพย์สินของบริษัทผู้กู้เพื่อนำมาชำระหนี้ และหากไม่เพียงพอ บริษัทฯ จะเรียกร้องให้ผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้กู้เป็นผู้รับผิดชอบในการชำระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยดังกล่าว

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ โดยระบุถึงความสมเหตุสมผล ประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับกรเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ

ความสมเหตุสมผล

คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาและมีความเห็นว่ากรการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เนื่องจากหาก FP, MHNK Bespoke และ Verita ชำระค่าเช่าค้างจ่ายและค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่ KPM ได้แล้ว KPM ก็ชำระเงินคงค้างบางส่วนซึ่งเป็นจำนวนมากกว่าเงินกู้ในครั้งนี้ให้แก่บริษัทฯ ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินให้แก่บริษัทฯ เพื่อใช้เงินจำนวนดังกล่าวเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยต่อไป

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ อาจไม่ได้รับชำระหนี้คืน หรือ ได้รับชำระหนี้คืนล่าช้า

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงกรณีกรรมการดังกล่าววงดออกเสียง

-ไม่มี-

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายศรีรัฐ ปวรเดชาพงษ์)

รองผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลกิจการ