

เลขที่ PACE-L 36/2018

วันที่ 21 ธันวาคม 2561

เรื่อง แจ้งสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน (การให้ความช่วยเหลือทางการเงิน) (เพิ่มเติมข้อมูล)

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง จดหมายของบริษัทฯ ฉบับลงวันที่ 10 เมษายน 2561 เรื่อง การเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งให้ทราบว่าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 19/2561 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บริษัท ไฟร์ทีน พอยท์ส จำกัด (“FP”) บริษัท มหานคร บีสโปค เทลเลอร์ริง จำกัด (“MHNK Bespoke”) และ บริษัท เวนริตา เอ็มเอชเค (ประเทศไทย) จำกัด (“Verita”) โดยการให้ความช่วยเหลือทางการเงินอยู่ในรูปของเงินกู้รวมจำนวนไม่เกิน 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 ดีเวลลอปเม้นท์ 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 คิวบ์ กับ บริษัท คิงเพาเวอร์มหานคร จำกัด (“KPM”) ซึ่งการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวมีผลทำให้ต้องดำเนินการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่าอาคารรีเทล คิวบ์ จากบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็น KPM รวมถึงมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการเช่า โดยปัจจุบันมีค่าเช่าค้างชำระจากผู้เช่ากับ KPM อยู่ ทั้งนี้เพื่อให้การปฏิบัติรายการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องแก้ไขปัญหาค่าเช่าค้างชำระและค่าเช่าล่วงหน้าของผู้เช่าอาคารรีเทล คิวบ์ ที่ค้างชำระกับ KPM ให้เรียบร้อย

ทั้งนี้ เนื่องจากการแก้ไขปัญหาค่าเช่าของผู้เช่าอาคารรีเทล คิวบ์ เป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขในสัญญาระหว่างบริษัทฯ และ KPM การให้เงินกู้ยืมแก่ผู้เช่าอาคารรีเทล คิวบ์ 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 จะให้กู้เงินจำนวนไม่เกิน 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 ได้แก่ บริษัท บิ๊กแบ็ดูลฟี จำกัด และ บริษัท ดิน แอนด์ เดลูโก้ เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด เป็นจำนวนรวมไม่เกิน 7,114,838.90 บาท ซึ่งมีเงื่อนไขการกู้เงินเช่นเดียวกันทุกราย ทั้งนี้ เมื่อรวมการให้กู้เงินทุกรายแล้ว บริษัทฯ จะให้กู้เงินจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 49,161,573.98 บาท ดอกเบี้ยรวม 5,407,773.14 บาท รวมเงินต้นและดอกเบี้ย 54,569,347.12 บาท

4. มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

มูลค่าที่บริษัทฯ ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวนไม่เกิน 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)
<ul style="list-style-type: none"> <li>● FP</li> <li>● MHNK Bespoke</li> <li>● Verita</li> </ul>	<p>22,890,070.83</p> <p>1,842,443.91</p> <p>17,314,220.34</p>	
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 โดยถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่บริษัทฯ ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. ชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และลักษณะความสัมพันธ์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- FP เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้น 100.00% นายโชติพล เตชะไกรศรี ถือหุ้น 0.00% และทั้ง 2 คนเป็นกรรมการบริษัท
- MHNK Bespoke เป็นบริษัทที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้น 100.00% และเป็นกรรมการบริษัท
- Verita เป็นบริษัทย่อยของ Verita Thailand Pte. Limited ซึ่งนายสรพจน์ เตชะไกรศรี ถือหุ้น 50.00%

นายโชติพล เตชะไกรศรี (“นายโชติพลฯ”) เป็นกรรมการของบริษัทฯ นายสรพจน์ เตชะไกรศรี (“นายสรพจน์ฯ”) เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยถือหุ้น 38.90% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ทั้งนี้ นายโชติพลฯ และนายสรพจน์ฯ ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาอวาระดังกล่าว

6. ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ให้ FP, MHNK Bespoke และ Verita กู้เงินเป็นเงินจำนวนรวมไม่เกิน 42,046,735.08 บาท ซึ่งถือเป็นการเข้าทำรายการกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และถือเป็นการที่เกี่ยวข้องกัน

7. แหล่งเงินทุนที่บริษัทฯ ใช้ในการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน

เงินทุนหมุนเวียนภายในของบริษัทฯ

8. ความสามารถในการชำระคืนหนี้

เนื่องจากหากผู้เช่าอาคารรีเทล คิวบ์ทุกราย ชำระค่าเช่าค้างจ่ายและค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่ KPM ได้แล้ว KPM ก็จะสามารถชำระเงินคงค้างบางส่วนซึ่งเป็นจำนวนมากกว่าเงินกู้ในครั้งนี้ให้แก่บริษัทฯ ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินให้แก่บริษัทฯ เพื่อใช้เงินจำนวนดังกล่าวเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ทุกรายแล้ว บริษัทฯ เห็นว่า ผู้กู้รายที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันราย FP และ MHNK Bespoke อาจจะไม่สามารถชำระคืนหนี้ได้เนื่องจากทั้ง 2 บริษัทมีผลประกอบการขาดทุน แต่อย่างไรก็ดี ทั้ง FP และ MHNK Bespoke ยังมีทรัพย์สินที่สามารถนำมาชำระคืนหนี้ได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดให้นายสรพจน์ฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทดังกล่าว เป็นลูกหนี้ร่วมในสัญญากู้เงินระหว่างบริษัทฯ และผู้กู้รายที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 2 ราย ส่วน Verita นั้น บริษัทฯ เห็นว่า Verita มีความสามารถในการดำเนินธุรกิจซึ่งจะมีกำไรในอนาคตและสามารถนำมาชำระคืนหนี้เงินกู้นี้ได้

สำหรับผู้กู้ 2 รายที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บริษัท บิ๊กแบดวูลฟ์ จำกัด และบริษัท ดิน แอนด์ เดลูโก้ เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด นั้น บริษัทฯ เห็นว่า บริษัทดังกล่าวมีความสามารถในการชำระคืนหนี้ เนื่องจากเป็นบริษัทที่มีผลประกอบการที่ดีและมีการประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้เงินด้วยว่า หากผู้ทุกรายมีการผิดนัดชำระหนี้ บริษัทฯ จะคิดดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ โดยระบุถึงความสมเหตุสมผล ประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับกรเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ

ความสมเหตุสมผล

คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาและมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เนื่องจากหาก FP, MHNK Bespoke และ Verita ชำระค่าเช่าค้างจ่ายและค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่ KPM ได้แล้ว KPM ก็จะสามารถชำระเงินคงค้างบางส่วนซึ่งเป็นจำนวนมากกว่าเงินกู้ในครั้งนี้ให้แก่บริษัทฯ ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินให้แก่บริษัทฯ เพื่อใช้เงินจำนวนดังกล่าวเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และบริษัทย่อยต่อไป

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ อาจไม่ได้รับชำระหนี้คืน หรือได้รับชำระหนี้คืนล่าช้าจากผู้กู้รายที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 2 ราย FP และ MHNK Bespoke ดังนั้นคณะกรรมการจึงเห็นควรให้บริษัทฯ กำหนดให้นายสรพจน์ฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทดังกล่าว เป็นลูกหนี้ร่วมในสัญญากู้เงินระหว่างบริษัทฯ และผู้กู้รายที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 2 ราย เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการที่ผู้กู้รายที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องอาจจะไม่สามารถชำระหนี้คืนได้

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงกรณีกรรมการดังกล่าววงดออกเสียง

-ไม่มี-

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายศรีรัฐ ปวรเดชาพงษ์)

รองผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลกิจการ