



JSP 013/2562 (OOP)

วันที่ 22 มีนาคม 2562

เรื่อง แจ้งการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อย บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด และรายการเกี่ยวโยง ต่อ
อายุวงเงินกู้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่
22 มีนาคม 2562 ได้อนุมัติ ดังนี้

- A. อนุมัติให้บริษัทฯ ลงทุนซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด “JPM”
จำนวน 8,300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 830,000,000 บาท สัดส่วนการถือหุ้น
ของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 100.00

รายการลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลง วันที่
31 สิงหาคม 2551

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทจะเข้าทำรายการภายหลังจากที่บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 และ
ภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด อนุมัติการเพิ่มทุน
จดทะเบียนอีก 830,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 8,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100
บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ดังนั้น เมื่อรวมทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้นของ JPM กับทุนจดทะเบียนเดิม 3,000,000 หุ้น
เป็นจำนวนเงิน 300,000,000 บาท ทำให้ JPM มีทุนจดทะเบียนภายหลังเพิ่มทุนเป็นจำนวนหุ้น 11,300,000 หุ้น
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,130,000,000.00 บาท

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้จะขาย

บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ปัจจุบัน บริษัทฯถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของ
ทุนจดทะเบียน



ผู้จะซื้อ

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

คู่กรณีที่เกี่ยวข้องไม่มีความสัมพันธ์ที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน พ.ศ.2546 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน”) ดังนั้น ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน

3. ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไป และประเภทของรายการ

บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ใน JPM ทั้งหมดจำนวน 8,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคาดว่าจะรายการดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายในเดือน มิถุนายน 2562

3.2 การคำนวณขนาดของรายการ

ขนาดของรายการ 830,000,000 บาท ในการพิจารณาขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น เมื่อคำนวณขนาดของรายการโดยใช้มูลค่าสูงสุดจะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 8.29 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (สินทรัพย์รวม จำนวน 10,015,251,198 บาท)

การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามเกณฑ์คำนวณทั้ง 4 เกณฑ์ดังนี้

1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)

$$\text{ขนาดรายการ} = \frac{\text{NTA ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป}}{\text{NTA ของบริษัทจดทะเบียน}} \times 100$$

NTAของบริษัทจดทะเบียน

(ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจาก NTA ของ บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด ติดลบ)

2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

$$\text{ขนาดรายการ} = \frac{\text{กำไรสุทธิที่เกิดจากสินทรัพย์ตามสัดส่วนที่จะได้รับ} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}}$$

กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน

(ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากบริษัทเจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด มีผลการดำเนินงานขาดทุน)



3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการ} &= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}} \\ &= \frac{830,000,000 \times 100}{10,015,251,198} \\ &= 8.29 \% \end{aligned}$$

4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการ} &= \frac{\text{จำนวนหุ้นที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}} \\ &\text{(ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากบริษัท ไม่มีการออกหลักทรัพย์)} \end{aligned}$$

4. รายละเอียดของหุ้นที่ได้มา

บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน JPM ทั้งหมดจำนวน 8,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยผู้ถือหุ้นรายอื่นสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุน และส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียน จะเป็นดังนี้

ผู้ถือหุ้น	ก่อนเข้าทำรายการ		หลังเข้าทำรายการ	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
JSP	2,999,998	99.99	11,299,998	100.00
นายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล	1	0.005	1	0.00
นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์	1	0.005	1	0.00

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารายการเข้าลงทุนในบริษัทย่อย เท่ากับ 830,000,000 บาท

6. เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เป็นการลงทุนในบริษัทย่อยในราคามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทย่อย

7. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ซื้อมาหรือจำหน่ายไป

830,000,000 บาท



8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท
เพื่อนำเงินมาจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืม และลดภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด และการออกหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจะส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อมมีมูลค่าสูงขึ้นให้ภาพลักษณ์ของบริษัทดีขึ้นในภาพรวม
9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ไป
เงินทุนหมุนเวียนได้มาจากการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจ และรายรับอันเกี่ยวเนื่องจากการรับชำระหนี้จากบริษัทย่อย
10. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ
เห็นสมควรให้บริษัทฯ ซื้อหุ้นเพิ่มทุน ของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 11
ไม่มี
- B. อนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยง : ต่ออายุวงเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง

- วงเงินกู้ 50 ล้านบาท ครบกำหนดชำระ วันที่ 5 เมษายน 2562 ต่ออายุสัญญาไปอีก 1 ปี

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

เดือน เมษายน 2562

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

ผู้ให้กู้ : นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์

ความสัมพันธ์ : เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ จำนวน หุ้น 1,111,151,300 หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 26.45 ของทุน ชำระแล้ว (รวมผู้ที่
เกี่ยวข้องและญาติสนิท) (ณ 28 กุมภาพันธ์ 2562)

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



3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

วงเงินกู้ยืม	:	50 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	:	7 % ต่อปี
ระยะเวลากู้ยืม	:	12 เดือน
การชำระดอกเบี้ย	:	ทุกสิ้นเดือน
การชำระเงินต้น	:	จ่ายเมื่อครบกำหนดชำระ
หลักประกัน	:	ไม่มีหลักประกัน

4. วัตถุประสงค์การทำรายการ

เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการ

5. มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

5.1 รายการเกี่ยวโยงที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการซึ่งเกิดจากบุคคลเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว(ไม่นับรวมรายการที่ต่ออายุวงเงิน) ได้แก่

5.1.1 ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม จำนวน 83.43 ล้านบาท

ขนาดรายการ : 83.43 ล้านบาท / 5,195.78 ล้านบาท

ขนาดรายการ : ขนาดรายการมีค่าเท่ากับร้อยละ 1.61 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่ได้รับการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561



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

41/1 ถนนพระรามที่ 2 ซอย 54 แขวงสามยุค เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 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)	อัตราดอกเบี้ย	ระยะเวลากู้	มูลค่าดอกเบี้ย (ล้านบาท)	วันทำรายการ	วันครบกำหนด
1	JSP	นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์ นายปรีชา สวาทยานนท์	70.00 60.00	6.00% ต่อปี	1 ปี	3.46*	24/11/2561	24/11/2562*
2	JSP	นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์	300.00**	9.00% ต่อปี	1 ปี	**เกิน 6 เดือน	(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	2.47	17/12/2561	17/12/2562 ***
4	JSP	นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์	150.00	7.00 %ต่อปี	1 ปี	ครบกำหนดอายุ	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
7	JSP	นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์	400.00	8.00 %ต่อปี	1 ปี	32.00	17/12/2561	17/12/2562
8	JSP	นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์	200.00	8.00 %ต่อปี	1 ปี	16.00	ธ.ค.61	ธ.ค.62
9	BPC	นางสาววริรัตน์ สวาทยานนท์	150.00	8.00%ต่อปี	1 ปี	12.00	พ.ย.61	พ.ย.62
มูลค่ารวมของรายการทั้งหมดในช่วง 6 เดือน						83.43		

- * บริษัทขอขยายระยะเวลาการกู้ยืม จากเดิมครบกำหนดชำระ วันที่ 24/11/2561 ขยายระยะเวลาไปอีก 12 เดือน ครบกำหนด 24/11/2562 ยอดเงินคงค้าง 57.59 ล้านบาท ดอกเบี้ยที่ต้องชำระเพิ่มจากการขยายระยะเวลา ประมาณ 3.46 ล้านบาท
 - ** เป็นรายการที่เกิดขึ้นเกิน 6 เดือน 3. *** บริษัทขอขยายระยะเวลาการกู้ยืมจากเดิมครบกำหนดชำระ วันที่ 17/12/2561 ขยายระยะเวลาไปอีก 12 เดือน ครบกำหนด 17/12/2562 ยอดเงินคงค้าง 35.25 ล้านบาท ดอกเบี้ยที่ต้องชำระเพิ่มจากการขยายระยะเวลาประมาณ 2.47 ล้านบาท
- ****ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้คำนวณขนาดรายการ คัดจากวงเงินที่ได้รับอนุมัติ และระยะเวลาของเงินกู้

5.1.2 ค่าธรรมเนียมค้ำประกันวงเงินค้ำประกันสาธารณูปโภค (Letter of Guarantee)

ค่าธรรมเนียมค้ำประกัน อัตรา 1 % ของมูลค่าหลักประกันต่อปี

= (1% 50,000,000) บาท

= 500,000 บาท

มีขนาดรายการ = 0.50 ล้านบาท / 5,195.78 ล้านบาท

= ร้อยละ 0.01 มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

5.2 ขนาดรายการเกี่ยวโยงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม จำนวน 3,500,000 บาท

= 3,500,000 บาท

มีขนาดรายการ = 3.5 ล้านบาท / 5,195.78 ล้านบาท

= ร้อยละ 0.07 มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

5.3 ขนาดรายการเกี่ยวโยงรวมทั้งหมด

ขนาดรายการ : ขนาดรายการมีค่าเท่ากับร้อยละ 1.68 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่ได้รับการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ขนาดรายการ : = มูลค่าของรายการ/มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

= 87.43 ล้านบาท / 5,195.78 ล้านบาท

= ร้อยละ 1.68 ของ NTA

6. ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการตกลงเข้าทำรายการในรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการดังกล่าว ถือเป็น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน 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 31 ธันวาคม 2561 ดังนั้น บริษัทฯ จะต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย

ไม่เข้าร่วมประชุม

8. เงื่อนไขที่อาจมีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น

ไม่มี

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรให้ต่ออายุวงเงินกู้จาก นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับเงื่อนไขในการเบิกเงินกู้มีความสะดวกรวดเร็ว



10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของ

คณะกรรมการบริษัท

กรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการบริษัท โดยไม่มีกรรมการที่มีความเห็น
แตกต่าง หรืองอกออกเสียง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ชวลิต ธาราธิคุณเดช
เลขานุการบริษัท