

ที่ RICHY CS008/2566

วันที่ 2 ตุลาคม 2566

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2566 เรื่องการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้อง โงงกัน ประเภทรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้อง โงงกัน ประเภทรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 โดยที่ประชุมได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้อง โงงกัน ประเภทรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากเป็นรายการเกี่ยวข้องที่ต้องเปิดเผยแต่บริษัทยังไม่ได้เปิดเผยข้อมูล โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้อง โงงกัน ประเภทรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวสุณี สอดินันท์
ประธานกรรมการ

สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ประเภทรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. คู่สัญญา

- 1.1 ผู้ให้กู้ : บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (“บริษัท” หรือ “RICHY”)
1.2 ผู้กู้ : บริษัท สุขุมวิท โกลด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“สุขุมวิทโกลด์”)

(เปลี่ยนตัวลูกหนี้จากเดิม ดร.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์ (“ดร.อาภา”) เป็นสุขุมวิท โกลด์ โดยบริษัทจะรับโอนสิทธิการเป็นเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่สุขุมวิท โกลด์ อันเป็นสิทธิของ นางสาวพิชญา ตัน โสดี² (“คุณพิชญา”) ในฐานะผู้ถือหุ้นของสุขุมวิท โกลด์ และได้ให้เงินกู้ยืมแก่สุขุมวิท โกลด์ตามสัดส่วนการถือหุ้น)

2. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ : ผู้กู้และผู้ให้กู้จะเข้าทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงใดๆ เพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการภายใน 30 วันหลังจากคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ

3. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์ : สุขุมวิท โกลด์ มีคุณพิชญา เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของสุขุมวิท โกลด์ โดยคุณพิชญา เป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ RICHY

4. มูลค่าเงินกู้ยืม : มูลค่าเงินกู้ยืมไม่เกิน [77.34] ล้านบาท [รวมดอกเบี้ยจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ในกรณีที่บริษัทจะได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมจาก ดร. อาภา ตามเงื่อนไขการเข้าทำรายการ]

(บริษัทให้เงินกู้ยืมแก่ ดร. อาภา เพื่อใช้ในการรวบรวมที่ดินโครงการทองหล่อ ซึ่ง ดร. อาภา ได้มีการเบิกเงินกู้ยืมและทยอยชำระคืนเงินกู้ยืม โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มียอดเงินให้กู้ยืมแก่ ดร. อาภา คงค้างจำนวน [57,718,104] บาท บวกด้วยดอกเบี้ยคงค้างจำนวน [4,598,443.32] บาท รวมเป็นหนี้คงค้างจำนวน [62,316,548.03] บาท บริษัทจะได้รับ โอนสิทธิการเป็นเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่สุขุมวิท โกลด์จำนวน [62,316,548.03] ล้านบาท อันเป็นสิทธิของคุณพิชญา ในฐานะผู้ถือหุ้นของสุขุมวิท โกลด์ และได้ให้เงินกู้ยืมแก่สุขุมวิท โกลด์ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยมีสรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน ตามที่ระบุในข้อ 7.)

5. ความเป็นมา : ในปี 2561 RICHY มีแผนในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องการหาที่ดินบริเวณถนนทองหล่อในกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพ (“ที่ดิน

¹ ดร.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์ เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ RICHY ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30.73 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RICHY

² นางสาวพิชญา ตัน โสดี เป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ RICHY และเป็นลูกสาวของ ดร. อาภา อรรถบูรณ์วงศ์

โครงการทอหล่อ”) อย่างไรก็ตาม ที่ดินโครงการทอหล่อบนทำเลดังกล่าวมีราคาสูง และที่ดินเป้าหมายมีเจ้าของ 6 ราย บางรายไม่พร้อมจะขาย ทำให้ต้องใช้เวลาในการรวบรวมที่ดินเป็นแปลงผืนใหญ่เพื่อให้เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซึ่งมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่สามารถรวบรวมที่ดินได้ตามที่ต้องการ รวมถึง RICHY ไม่มีนโยบายในการรวบรวมที่ดินเก็บไว้ หาก RICHY ลงทุนซื้อที่ดินบางส่วน แต่ไม่สามารถรวบรวมที่ดินได้ทั้งหมด เป็นผลให้ไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ จำเป็นต้องใช้เวลาในการขายที่ดินที่ได้ลงทุนแล้วดังกล่าว จะทำให้กระทบต่อกระแสเงินสดของ RICHY ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทของ RICHY จึงมีมติให้ ดร. อาภา เป็นตัวแทนดำเนินการซื้อที่ดินโครงการทอหล่อให้เรียบร้อยก่อน ซึ่ง ดร. อาภา ร่วมกับนักลงทุนรายอื่นๆ (ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ RICHY) จึงเจรจาเพื่อ ทอยซื้อที่ดินโครงการทอหล่อและตกลงให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเป็นของ บริษัท สุขุมวิท โกลด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“สุขุมวิทโกลด์”) และบริษัท ทอหล่อ แลนด์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ทอหล่อแลนด์”) โดยที่ ดร.อาภา ได้มอบหมายให้ คุณพิชญา ถือหุ้ใน สุขุมวิท โกลด์และทอหล่อแลนด์³ รวมถึงผู้ถือหุ้นของสุขุมวิท โกลด์และทอหล่อแลนด์ให้เงินกู้ยืมแก่สุขุมวิท โกลด์และทอหล่อแลนด์ตามสัดส่วน การถือหุ้นเพื่อใช้ในการทอยซื้อที่ดินโครงการทอหล่อ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2561 ได้มี มติให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ ดร. อาภา ในรูปของเงินให้กู้ยืมแก่ ดร. อาภา และ มีการคิดดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยเดียวกับที่ RICHY ได้รับจากสถาบันการเงิน ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ให้สุขุมวิท โกลด์และทอหล่อแลนด์กู้ยืมเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินโครงการทอหล่อตามแผนงานดังกล่าวข้างต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สุขุมวิท โกลด์และทอหล่อแลนด์มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน [1.00] ล้านบาท และ [1.00] ล้านบาท ตามลำดับ มีการซื้อที่ดินโครงการทอ หล่อแล้วจำนวน [23] แปลงและ [1] แปลงตามลำดับ คิดเป็นเนื้อที่ดินประมาณ [1,864.80] ตารางวา และ [97.00] ตารางวา ตามลำดับ โดยใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืม จากผู้ถือหุ้นของสุขุมวิท โกลด์และทอหล่อแลนด์ตามสัดส่วนการถือหุ้น ดังนั้น คุณ พิชญา ซึ่งได้รับมอบหมายจาก ดร. อาภา ในการถือหุ้นของสุขุมวิท โกลด์และทอหล่อ แลนด์ จึงมีฐานะเป็นเจ้าของหนี้เงินกู้ยืมของสุขุมวิท โกลด์และทอหล่อแลนด์จำนวน [434.46] ล้านบาท และ [5.83] ล้านบาท ตามลำดับ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จากสัดส่วนการถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ [20.00] และร้อยละ [20.00] ของจำนวนหุ้น ทั้งหมดของสุขุมวิท โกลด์และทอหล่อแลนด์ ตามลำดับ ซึ่ง ดร. อาภา ใช้เงินทุน ส่วนตัวและมีการทอยเบิกเงินกู้ยืมจาก RICHY เพื่อซื้อที่ดินโครงการทอหล่อของ สุขุมวิท โกลด์และทอหล่อแลนด์ดังกล่าว (โปรดดูรายละเอียดข้อมูลแสดงฐานะ การเงินของสุขุมวิท โกลด์ในข้อ [16]) รวมถึง ดร. อาภา ได้รายงานความคืบหน้าแก่

³ สุขุมวิทโกลด์และทอหล่อแลนด์ เป็นบริษัทที่มีคุณพิชญาเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20.00 ของ จำนวนหุ้นทั้งหมดของแต่ละบริษัท

คณะกรรมการบริษัทถึงความคืบหน้าการรวบรวมที่ดิน โครงการทงหล่ออย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2564 วันที่ 13 สิงหาคม 2564 มีมติยกเลิกแผนการซื้อที่ดินโครงการทงหล่อและแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากที่ดินแปลงดังกล่าว เนื่องจากการรวบรวมที่ดินดังกล่าวใช้เวลานานกว่าที่คาดไว้และยังไม่สามารถซื้อที่ดินได้สำเร็จ อีกทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 รวมถึงภาษีที่ดินซึ่งมีผลบังคับใช้ในปี 2564 อาจทำให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินเพิ่มขึ้น จึงมีความเสี่ยงที่การพัฒนาโครงการบนที่ดินโครงการทงหล่อของบริษัทจะไม่ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่เคยวางแผนไว้ในปี 2561 ทั้งนี้ ดร.อาภา ได้ทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มียอดเงินให้กู้ยืมแก่ ดร. อาภา คงค้างจำนวน [57,718,105] บาท บวกด้วยดอกเบี้ยคงค้างจำนวน [4,598,443.32]บาท รวมเป็นหนี้คงค้างจำนวน [62,316,548.03] บาท

6. **วัตถุประสงค์การเข้าทำรายการในครั้งนี้** : จากการที่คณะกรรมการบริษัทได้มีมติยกเลิกการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนทงหล่อ และบริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่ ดร. อาภา ที่เกิดขึ้นจากแผนการจัดหาที่ดินพัฒนาโครงการดังกล่าว ซึ่ง ดร. อาภา เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับบริษัท ดังนั้น เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของบริษัทในการติดตามหนี้คงค้างและดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน พ.ศ.2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน”) คณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาการเข้าทำรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลเกี่ยวข้องในครั้งนี้

7. **ลักษณะของรายการ** : บริษัทให้เงินกู้ยืมแก่ ดร. อาภา เพื่อใช้ในการรวบรวมที่ดินโครงการทงหล่อ ซึ่ง ดร. อาภา ได้มีการเบิกเงินกู้ยืมและทยอยชำระคืนเงินกู้ยืม โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มียอดเงินให้กู้ยืมแก่ ดร. อาภา คงค้างจำนวน [57,718,105] บาท บวกด้วยดอกเบี้ยคงค้างจำนวน [4,598,443.32]บาท รวมเป็นหนี้คงค้างจำนวน [62,316,548.03] บาท ในการนี้ บริษัทจะได้รับโอนสิทธิการเป็นเจ้าของเงินให้กู้ยืมแก่สุขุมวิท โกลด์จำนวน [62,316,548.03] ล้านบาท (ซึ่งเป็นหนี้ไม่มีประกัน) อันเป็นสิทธิของคุณพิชญา ในฐานะผู้ถือหุ้นของสุขุมวิท โกลด์และได้ให้เงินกู้ยืมแก่สุขุมวิท โกลด์ตามสัดส่วนการถือหุ้น ทั้งนี้ การที่บริษัทจะได้รับโอนสิทธิการเป็นเจ้าของเงินในกรณีนี้เป็นกรณีที่คุณพิชญาซึ่งเป็นเจ้าหนี้ของสุขุมวิท โกลด์ได้ชำระหนี้ให้แก่บริษัท แทน ดร. อาภา โดยการโอนสิทธิเรียกร้องบางส่วนจำนวน [62,316,548.03] บาท ของหนี้ที่สุขุมวิท โกลด์ (ลูกหนี้) มีต่อคุณพิชญา (เจ้าหนี้) ให้แก่บริษัท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

โดยมีสรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขการให้ความช่วยเหลือทางการเงินเพิ่มเติมดังนี้
สรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน :

1. มูลค่านี้คงค้าง : จำนวน 57.72 ล้านบาท
2. อัตราดอกเบี้ย : อัตราดอกเบี้ย MLR(KK) ลบร้อยละ 0.5 ต่อปี ณ 31 พฤษภาคม 2566 อัตราดอกเบี้ย เท่ากับ อัตราร้อยละ 7.425 กรณี อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของ บริษัทสูงกว่าอัตราที่ผู้กู้ได้รับ ผู้ให้กู้มีสิทธิ์เปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยตาม ค่าเฉลี่ยสูงสุดทันที ณ 30 มิถุนายน 2566 อัตราค่าเฉลี่ยดอกเบี้ย บริษัทเท่ากับร้อยละ 6.85
3. การชำระคืนเงินกู้ยืม : เมื่อสุขุมวิท โกลด์สามารถจำหน่ายทรัพย์สินอันได้แก่ที่ดิน บริเวณถนนทองหล่อและสามารถชำระเงินกู้ยืมให้แก่ผู้ถือหุ้นของสุขุมวิท โกลด์ หรือผู้ถือหุ้นของสุขุมวิท โกลด์สามารถจำหน่ายหุ้นทั้งหมดให้แก่นักลงทุนราย ใหม่ได้ เป็นผลให้ RICHY จะได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมจากสุขุมวิท โกลด์ อย่างไรก็ ตาม ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 หาก RICHY ยังไม่ได้รับชำระคืนเงินกู้ยืม เนื่องด้วยสุขุมวิท โกลด์ยังไม่สามารถดำเนินการใดๆ ชำงต้น ดร. อาภา และคุณ พิชญา ตกลงจะชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งจำนวนพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ RICHY ภายใน วันที่ 31 ธันวาคม 2569
4. ถ้าผู้กู้ไม่ปฏิบัติตามสัญญาไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้กู้มีสิทธิ์บอกเลิกสัญญาและ เรียกกร้องให้ผู้กู้ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยคืนแก่ผู้ให้กู้ได้ทันที และผู้กู้ยอมชำระ ค่าเสียหายต่าง ๆ ในการเรียกทวงถาม รวมทั้งค่าทนายและค่าฤชาธรรมเนียมศาล อันเกี่ยวกับการฟ้องร้องด้วย

8. เหตุผลและความจำเป็น ในการทำรายการ : การเข้าซื้อที่ดินบริเวณถนนทองหล่อเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท จะเป็นการเพิ่มรายได้และความสามารถในการทำกำไรให้บริษัทได้ในอนาคต แต่ที่ดิน โครงการทองหล่อเป็นการรวบรวมที่ดินจากเจ้าของหลายราย คณะกรรมการบริษัทจึง มีมติให้ ดร. อาภา เป็นผู้รวบรวมที่ดิน โครงการทองหล่อ เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่ อาจจะไม่สามารถรวบรวมที่ดินได้ตามที่ต้องการ ดังนั้น การให้เงินกู้ยืมแก่ ดร. อาภา มี ความจำเป็นต่อความสำเร็จของการเข้าซื้อที่ดิน โครงการทองหล่อ

พร้อมกันนี้ การรับ โอนสิทธิเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่สุขุมวิท โกลด์จากคุณพิชญา ซึ่ง สุขุมวิท โกลด์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โครงการทองหล่อ เป็นผลดีต่อบริษัทในการ ติดตามและ โอกาสในการชำระหนี้ เนื่องจากสุขุมวิท โกลด์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โครงการทองหล่อ ซึ่งที่ดินดังกล่าวอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาเชิงพาณิชย์ และมีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

9. ประโยชน์ที่บริษัทได้จาก การทำรายการ : การเข้าทำรายการรับ โอนสิทธิเจ้าหนี้เงินให้กู้ยืมแก่สุขุมวิท โกลด์ เป็นประโยชน์ต่อ บริษัทในการลดความเสี่ยงจากการไม่ได้รับชำระคืนเงินกู้ยืม เนื่องจากสุขุมวิท โกลด์

เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โครงการทองหล่อ ซึ่งที่ดินดังกล่าวอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ในการพัฒนาเชิงพาณิชย์และมีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งสุขุมวิท โกลด์มีแนวทางที่ จะจำหน่ายที่ดินให้แก่นักลงทุนในราคาที่ไม่ต่ำกว่าเงินลงทุน

10. มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้ กำหนดมูลค่ารวมของ รายการ

ขนาดรายการคำนวณจากยอดเงินให้กู้ยืมพร้อมดอกเบี้ยรวบรวมเป็นมูลค่าเท่ากับ 77.34 ล้านบาท โดยเป็นยอดเงินให้กู้ยืมเท่ากับ [57.72] ล้านบาท (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566) และมีดอกเบี้ยรับ [19.62] ล้านบาท (ประกอบด้วยดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และดอกเบี้ยที่จะได้รับตามเงื่อนไขของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ที่ อัตราร้อยละ 7.425 ต่อปีจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569) เพราะฉะนั้น จึงมีขนาดรายการ ประเภทการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง เท่ากับร้อยละ [2.65] ของ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (“NTA”) ตามงบการเงินรวมของบริษัท ที่ ผ่านการตรวจสอบแล้ว สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 (มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 2,914.15 ล้านบาท) ซึ่งมีขนาดรายการ น้อยกว่าร้อยละ 3.00 ของ NTA และน้อยกว่า 100.00 ล้านบาท จึงถือเป็นรายการขนาดเล็กตามประกาศรายการเกี่ยว โยงกัน ทั้งนี้ บุคคลเกี่ยวข้องรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ตาม พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 และญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว ไม่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นใดกับบริษัทและบริษัทย่อยในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา

11. แหล่งที่มาของเงินทุน

: บริษัทใช้เงินสดที่เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ต่างๆ ทั้งนี้ ตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีเงินสดและ รายการเทียบเท่าเงินสด เป็นจำนวนเงิน [75.90] ล้านบาท และบริษัทมีกระแสเงินสด สุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน (Cash Flow from Operating Activities) สำหรับงวด บัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน [48.53] ล้านบาท การให้ความช่วยเหลือ ทางการเงินดังกล่าวจึงไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของบริษัท และ แผนการดำเนินธุรกิจที่วางไว้แต่ประการใด

12. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

: การเข้าทำรายการนี้เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการ ปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 ดังนั้นที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติให้เสนอสารสนเทศเพื่อเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบ การรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์

13. ความเห็นของ คณะกรรมการบริษัท

: ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 คณะกรรมการบริษัท (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาอนุมัติ/รับทราบการ ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บุคคลเกี่ยวข้อง โดยมีการพิจารณาถึงเหตุผล ความ

เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำ
รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เสี่ยง และผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับในอนาคตแล้ว จึงมีมติเห็นว่าการให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็น และมีความเห็นเพิ่มเติมถึงความสมเหตุสมผลในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเมื่อเทียบกับต้นทุนทางการเงินของบริษัทพบว่าอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวไม่ได้เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของบริษัท ไม่ส่งผลเสียหายที่บริษัทจะต้องเป็นผู้รับภาระต้นทุนทางการเงินเพิ่มเติม รวมทั้งได้พิจารณาความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวของ สุขุมวิท โกลด์ มีความเห็นว่า สุขุมวิท โกลด์ มีความสามารถชำระคืนเงินกู้ได้ตามเงื่อนไข มีความเสี่ยงค่อนข้างน้อย สุขุมวิท โกลด์ มีทรัพย์สินที่สำคัญได้แก่ที่ดินโครงการทองหล่อ เมื่อพิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สินจากผู้ประเมินอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบได้แก่ บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์เรียว เอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด และ บริษัท สยามอิมพีเรียล แอฟเพรสซัล จำกัด ซึ่งราคาประเมินของที่ดินโครงการทองหล่อที่ถือกรรมสิทธิ์โดยสุขุมวิท โกลด์จากทั้งสองรายมีมูลค่าระหว่าง 2,844.61 ล้านบาท – 2,942.70 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาถึงมูลค่าของสินทรัพย์เทียบกับมูลค่าหนี้สินจำนวน 2,172.32 ล้านบาท (ข้อมูลจากงบการเงินตรวจสอบของสุขุมวิท โกลด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) แล้ว คณะกรรมการบริษัทเห็น สุขุมวิท โกลด์มีทรัพย์สินเพียงพอต่อการนำมาชำระคืนหนี้ได้ สุขุมวิท โกลด์มีทรัพย์สินมากกว่าหนี้สิน และทรัพย์สินที่มีนั้นเป็นที่ดินที่มีศักยภาพสูง พร้อมกันนี้ หากบริษัทยังไม่ได้รับการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสุขุมวิท โกลด์ภายในปี 2569 ดร.อาภา ตกลงชำระคืนเงินกู้คืนเต็มจำนวนทั้งหมดให้แก่บริษัท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า การกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นประโยชน์กับบริษัทที่มีการกำหนดระยะเวลาและโอกาสในการได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมที่ชัดเจน

14. ความเห็นของ

คณะกรรมการตรวจสอบ
และ/หรือ กรรมการของ
บริษัท ที่แตกต่างจาก
ความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัทตาม
ข้อ 13

: คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับมติคณะกรรมการบริษัท

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการตรวจสอบได้รับทราบการทำรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของบริษัทแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตั้งแต่มีการทำรายการซึ่งรายการที่บริษัทให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวมิได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามข้อบังคับบริษัท นโยบายการทำรายการระหว่างกัน และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และเห็นว่าเมื่อ ดร.อาภา ได้รับทราบว่าการทำรายการดังกล่าว ไม่ถูกต้อง ตามหลักเกณฑ์ จึงได้ให้ผู้บริหารทำการติดตามการชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับชำระคืนเงินกู้ยืม และบริษัทได้รับประโยชน์เป็นดอกเบี้ยรับตามสัญญาอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งผู้กู้เป็นกรรมการมีฐานะการเงินส่วนตัวที่เข้มแข็ง และมีทรัพย์สินส่วนตัวที่มีมูลค่าสูงเมื่อพิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สิน ซึ่งเพียงพอต่อการนำมาชำระคืนหนี้ได้ทั้งในรูปแบบเงินสด และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใด

15. นโยบายในการทำรายการระหว่างกัน : ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2556 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2556 ได้อนุมัติในหลักการเกี่ยวกับนโยบาย และขั้นตอนการทำรายการระหว่างกัน ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้อง พ.ศ. 2546 และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนในเรื่องที่เกี่ยวข้องสำหรับกรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้น ๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด และหากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้งมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท

16. ข้อมูลเพิ่มเติม : ข้อมูลทั่วไปของบริษัท สุขุมวิท โกลด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว

1.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ชื่อ-นามสกุล	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1. นายสุทธิเดช เจริญธรรม	2,000 หุ้น	ร้อยละ 20
2. นายวิระชัย สุทธิชัย	2,500 หุ้น	ร้อยละ 25
3. นางสาวพิชญา ตัน โสดี	2,000 หุ้น	ร้อยละ 20
4. นายตัน ไช ฮวด	500 หุ้น	ร้อยละ 5
5. บริษัท ฮาวิสัน ฟินด์ จำกัด	3,000 หุ้น	ร้อยละ 30

รายชื่อกรรมการ

1. นายสุทธิเดช เจริญธรรม
2. นายประเวศ นันทิรุจ
3. นายวิระชัย สุทธิชัย
4. นางสาวพิชญา ตัน โสดี

อำนาจดำเนินการแทนบริษัท

กรรมการสองในสี่คนลงลายมือชื่อร่วมกัน

ข้อมูลแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ
สุขุมวิท โกลด์)

บริษัท สุขุมวิท โกลด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

งบแสดงฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

สินทรัพย์	หน่วย:บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,830
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,171,473,837
รวมสินทรัพย์	2,171,478,667
หนี้สิน และ ส่วนของผู้ถือหุ้น	
หนี้สินหมุนเวียน	314,812
หนี้สินไม่หมุนเวียน	2,172,002,613
รวมหนี้สิน	2,172,317,425
ส่วนของผู้ถือหุ้น	
หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	1,000,000
ทุนชำระแล้ว	
หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	1,000,000
กำไร (ขาดทุน)สะสม	
	ยังไม่ได้
	จัดสรร
	(-1,838,758)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(-838,758)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,171,478,667