

ที่ THG 53/2561

วันที่ 25 กรกฎาคม 2561

เรื่อง ชี้แจงข้อเท็จจริงกรณีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- อ้างถึง
1. หนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ฉบับที่ ก.ล.ต.พษ. 1147/2561 เรื่อง ขอให้ชี้แจงข้อเท็จจริงกรณีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 10 กรกฎาคม 2561
 2. หนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แจ้งรายละเอียดที่ขอให้บริษัทฯ เปิดเผยแพร่เพิ่มเติมในร่างหนังสือเชิญ EGM

ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ได้มีหนังสือฉบับที่ ก.ล.ต.พษ. 1147/2561 เรื่อง ขอให้ชี้แจงข้อเท็จจริงกรณีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 10 กรกฎาคม 2561 ถึงประธานกรรมการ บริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "THG") เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทจัดทำคำอธิบายหรือคำชี้แจงเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกรณีในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งได้แก่ บริษัท พรีเมียร์ โฮม เฮลท์ แคร์ จำกัด ("PHHC") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ถือหุ้นในจำนวนร้อยละ 99.99 ชื่อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ถนนประชาอุทิศ เพื่อพัฒนาเป็นโครงการ ธนบุรี ซีเนียร์ โฮม ("Thonburi Senior Home") ในราคา 250 ล้านบาท จากบริษัท ซุปเปอร์พี แอนด์ เอส จำกัด ("SP&S") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ อันถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ("รายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง") โดยมีการวางเงินมัดจำแบบเรียกคืนได้จำนวน 150 ล้านบาท ("การวางเงินมัดจำ") พร้อมการเปิดเผยคำชี้แจงผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") รวมทั้งส่งมอบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง นั้น

คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการวางเงินมัดจำ ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Fiduciary Duty) ตามมาตรา 89/7 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ("พรบ.หลักทรัพย์ฯ") รวมทั้งได้ปฏิบัติตามให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ขอบบังคับ มติคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งได้ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการวางเงินมัดจำ โดยการดำเนินการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการวางเงินมัดจำนี้ บุคคลที่มีส่วนได้เสียมิได้เข้าร่วมประชุมและมิได้ใช้สิทธิออกเสียงหรือมีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม ด้วยข้อเท็จจริงและเหตุผลในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและการวางเงินมัดจำดังนี้

ข้อเท็จจริง

- คณะกรรมการบริษัท PHHC และคณะกรรมการบริษัท THG ได้อนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการวางเงินมัดจำอย่างถูกต้องครบถ้วน โดยคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับรายการซื้อที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างได้พิจารณาเอกสารต่าง ๆ ทั้งทางด้านธุรกิจ (Commercial) และทางด้านกฎหมายอย่างรอบคอบ รวมถึงใช้ดุลพินิจอย่างสมเหตุสมผล เชื่อสัจสุจริต และตัดสินใจโดยใช้ความระมัดระวัง รวมทั้งเป็นไปตามหลักการตัดสินใจทางธุรกิจ (Business Judgement Rule) ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นการกระทำที่ขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทฯ และ PHHC แต่เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และ PHHC

โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีราคาต่ำกว่าราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย (ได้แก่ บริษัท ฟาสท์ แอนด์ แพร์ แวลูเอชัน จำกัด และ บริษัท ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด) ซึ่งประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างว่ามีมูลค่าประมาณ 340 ล้านบาท อีกทั้งโครงการอาคารได้รับการตรวจสอบความแข็งแรงเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยการดำเนินการไม่ได้อยู่ในเงื่อนไขที่ต้องขอรับการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เนื่องจากได้รับใบอนุญาตก่อสร้างก่อนประกาศใช้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ทำให้สามารถเริ่มโครงการได้เร็วกว่ากรณีที่เริ่มทำโครงการใหม่ซึ่งจะต้องดำเนินการขอรับการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นอย่างมาก การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจาก SP&S จึงเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ Thonburi Senior Home ทั้งในด้านราคาและระยะเวลาการดำเนินการโครงการ ซึ่งการเริ่มดำเนินโครงการใหม่อาจจะมีความสูงกว่ารายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้

สำหรับการวางเงินมัดจำจำนวน 100 ล้านบาท สำหรับการชำระงวดที่ 1 และจำนวน 50 ล้านบาท สำหรับการชำระงวดที่ 2 ได้ดำเนินการภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท PHHC และคณะกรรมการบริษัทในการประชุมครั้งที่ 2/2561 และครั้งที่ 4/2561 แล้ว ดังเรียงลำดับเหตุการณ์ได้ต่อไปนี้

ลำดับ	วันที่	การดำเนินการ	เรื่อง	หมายเหตุ
1.	18 ม.ค. 61	PHHC - BOD 1/2561	<ol style="list-style-type: none"> อนุมัติรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อจัดทำเป็นโครงการ Thonburi Senior Home อนุมัติการวางเงินมัดจำแบบเรียกคืนได้ จำนวน 150 ล้านบาท 	เสนอต่อ THG เพื่อพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการ
2.	15 ก.พ. 61	THG - Excom 2/2561	<ol style="list-style-type: none"> เห็นชอบหลักการของรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาความเหมาะสมและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ เห็นชอบการวางเงินมัดจำ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาความ 	เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท THG

ลำดับ	วันที่	การดำเนินการ	เรื่อง	หมายเหตุ
			เหมาะสมและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ	
3.	20 ก.พ. 61	THG - AC 2/2561	เห็นชอบรายการที่เกี่ยวข้องกับโครงการ Thonburi Senior Home ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.79 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 0.03 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ)	<ul style="list-style-type: none"> • คำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 1.79 เนื่องจากใช้สินทรัพย์รวมของบริษัท (Net Total Asset) เป็นข้อมูลในการคำนวณ
4.	22 ก.พ. 61	THG - BOD 2/2561	<ol style="list-style-type: none"> 1. อนุมัติหลักการของโครงการ Thonburi Senior Home 2. อนุมัติการวางเงินมัดจำแบบเรียกคืนได้จำนวน 100 ล้านบาท ให้แก่นายอร่าม ชันทกัญญา ("นายอร่าม") ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SP&S เนื่องจาก SP&S อยู่ระหว่างการขอให้ศาลยกเลิกการล้มละลาย 3. โดยหาก SP&S สามารถดำเนินธุรกรรมได้ให้นำเรื่องเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอีกครั้งหนึ่ง โดยเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.79 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 0.03 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ) จึงมีจำเป็นต้องเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ 	<ul style="list-style-type: none"> • คำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 1.79 เนื่องจากใช้สินทรัพย์รวมของบริษัท (Net Total Asset) เป็นข้อมูลในการคำนวณ • เป็นการอนุมัติการวางเงินมัดจำจำนวน 100 ล้านบาท โดยยังมีได้อนุมัติรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงยังไม่ได้มีการเปิดเผยมติคณะกรรมการและสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
5.	26 ก.พ. 61	PHHC	1. วางเงินมัดจำงวดที่ 1 จำนวน 100 ล้านบาท แก่นายอร่าม ซึ่งเป็นกรรมการ บริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SP&S หากนายอร่ามไม่สามารถ	บริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด มีทุนจดทะเบียน 700 ล้านบาท โดยมีทุนชำระ

ลำดับ	วันที่	การดำเนินการ	เรื่อง	หมายเหตุ
			ดำเนินการเพื่อให้เกิดการซื้อขายที่ดินได้ PHHC จะเรียกมัดจำคืนเต็มจำนวน 2. บริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด ทำสัญญาค้ำประกันชดใช้เต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไขให้ PHHC ลงวันที่ 26 ก.พ. 2561 ในกรณีที่นายอร่าม ไม่คืนเงินมัดจำ งวดที่ 1 จำนวน 100 ล้านบาท ให้แก่ PHHC	แล้ว 700 ล้านบาท และมีสินทรัพย์รวม ประมาณ 600 ล้าน บาท (งบการเงิน ประจำปี 2560)
6.	21 มี.ค. 61	THG - RMC 2/2561	กรรมการให้ความเห็นประเด็นความเสี่ยงโครงการ Thonburi Senior Home 3 ด้าน ได้แก่ ด้าน กฎระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (การเป็นบุคคล ล้มละลายของผู้ขาย การขับไล่ผู้บุกรุกโดยผู้ขาย) ด้านการดำเนินงาน (การควบคุมการก่อสร้างอยู่ใน ระยะเวลาที่กำหนด) และด้านการเงิน (การ วางแผนการขายให้ยอดเป็นไปตามเป้า)	
7.	22 มี.ค. 61	THG - Excom 3/2561	รับทราบประเด็นความเสี่ยงจาก RMC และติดตาม ปิด/ลดความเสี่ยงทั้ง 3 ประเด็น	
8.	27 มี.ค. 61	ศาลแพ่งธนบุรี	ศาลมีคำสั่งยกเลิกการล้มละลายของ SP&S	
9.	31 มี.ค. 61	PHHC	ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้างกับ SP&S ลงวันที่ 31 มีนาคม 2561 ("สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง")	
10.	4 เม.ย. 61	THG - Excom 4/2561	พิจารณารายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการ วางเงินมัดจำ งวดที่ 2 จำนวน 50 ล้านบาท เพื่อ เสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ	เสนอให้ คณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติ
11.	9 เม.ย. 61	THG - AC 6/2561	1. รับทราบการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับ SP&S 2. รับทราบการวางเงินมัดจำ งวดที่ 1	
12.	9 เม.ย. 61	THG- BOD 4/2561	1. อนุมัติโครงการ Thonburi Senior Home 2. อนุมัติรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและ การวางเงินมัดจำ	● คำนวณขนาด รายการที่เกี่ยวข้อง กันเท่ากับร้อยละ 1.79 เนื่องจากใช้ สินทรัพย์รวมของ

ลำดับ	วันที่	การดำเนินการ	เรื่อง	หมายเหตุ
			3. เปิดเผยมติคณะกรรมการและสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ	บริษัท (Net Total Asset) เป็นข้อมูลในการคำนวณ
13.	10 เม.ย. 61	สำนักงาน ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์ฯ	แจ้งให้คำนวณขนาดรายการใหม่เนื่องจากคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันผิดพลาด	แจ้งทางโทรศัพท์
14.	12 เม.ย. 61	THG- BOD 5/2561	<ol style="list-style-type: none"> 1. รับทราบความเห็นสำนักงาน ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์ฯ 2. มีมติให้แก้ไขสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 9 เม.ย. 61 ให้เป็นรายการที่เกี่ยวข้องที่มีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Asset) และเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีขนาดรายการเท่ากับ 9.21 ซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 15 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท (Net Total Asset) 3. มีมติมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารคัดเลือกและแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ("IFA") เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 	<ul style="list-style-type: none"> ● เป็นรายการที่เกี่ยวข้องที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.03 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Asset)
15.	10 เม.ย. 61	PHHC	วางเงินมัดจำงวดที่ 2 จำนวน 50 ล้านบาท ให้แก่ SP&S ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ลงนามไว้ก่อนหน้านี้แล้วเมื่อวันที่ 31 มี.ค. 61	
16.	22 มี.ย. 61	THG	ส่งร่างหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ("EGM") และสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งร่างรายงานความเห็น IFA ต่อการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์ฯ	

ลำดับ	วันที่	การดำเนินการ	เรื่อง	หมายเหตุ
17.	29 มิ.ย. 61	สำนักงาน ก.ล.ต.	แจ้งรายละเอียดที่ขอให้บริษัทฯ เปิดเผยเพิ่มเติมใน ร่างหนังสือเชิญ EGM และสารสนเทศรายการที่ เกี่ยวข้องกัน	
18.	5 ก.ค. 61	THG- BOD 7/2561	<ol style="list-style-type: none"> 1. มีมติอนุมัติเรียก EGM เพื่อพิจารณามติ การเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เป็น รายการที่เกี่ยวข้องกัน และแต่งตั้ง IFA 2. เปิดเผยมติคณะกรรมการและสารสนเทศ รายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ 3. รับทราบสถานะการบริหารความเสี่ยง ทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ 1) ด้านกฎระเบียบกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง (การเป็นบุคคลล้มละลายของ SP&S สิ้นสุด การขับไล่ผู้บุกรุกโดย SP&S สิ้นสุด) 2) ด้านการดำเนินงาน (การควบคุม การก่อสร้างอยู่ในระยะเวลาที่กำหนด- เสริมสร้างความแข็งแกร่งอาคารแล้วเสร็จ- ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและปรับปรุงอาคาร โดยไม่ต้องทำรายงาน EIA) และ 3) ด้าน การเงิน (การวางแผนการขายให้ยอดเป็นไป ตามเป้า-มีการเสนอแผนการตลาด และ กำหนดรูปแบบการให้บริการทางการแพทย์) 	
19.	10 ก.ค. 61	สำนักงาน ก.ล.ต.	มีหนังสือฉบับที่ ก.ล.ต.พษ. 1147/2561 เรื่อง ขอให้ ชี้แจงข้อเท็จจริงกรณีการทำรายการกับบุคคลที่ เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 10 กรกฎาคม 2561 ถึง ประธานกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้คณะกรรมการ บริษัทจัดทำคำอธิบายหรือ คำชี้แจงเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการทำ รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	
20.	ช่วงเดือน ก.ค. 61	IFA	จัดทำความเห็นเกี่ยวกับรายการซื้อที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง โดย IFA พิจารณาแล้วได้ให้ความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นสมควรอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้	

ลำดับ	วันที่	การดำเนินการ	เรื่อง	หมายเหตุ
21.	16 ก.ค. 61	THG	ส่งร่างหนังสือเชิญ EGM และสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งร่างรายงานความเห็น IFA ต่อการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ได้แก้ไขตามความเห็นของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ	
22.	ช่วงเดือน ก.ค. 61	THG	ปรับปรุงร่างหนังสือเชิญ EGM และสารสนเทศเพื่อจัดส่งให้ผู้ถือหุ้น	
23.	ภายใน 25 ก.ค. 61	THG	ส่งชี้แจงข้อเท็จจริงกรณีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	
24.	24 ส.ค. 61	THG - EGM 1/2561	วันประชุม EGM	

2. คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท เข้าใจโดยสุจริตจากข้อมูลและเอกสารที่คณะทำงานได้จัดเตรียมเพื่อการพิจารณาว่า รายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นรายการที่เกี่ยวข้องที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.79 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Asset) ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 0.03 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ และเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีขนาดรายการเท่ากับ 9.21 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท (Net Total Asset) ซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 15 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท (Net Total Asset) โดยตามหลักเกณฑ์การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ (ตามที่ได้ให้คำนิยามในคำชี้แจงเกี่ยวกับเหตุผลในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการวางเงินมัดจำ ในข้อ 5) และตามหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินฯ (ตามที่ได้ให้คำนิยามในคำชี้แจงเกี่ยวกับเหตุผลในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการวางเงินมัดจำ ในข้อ 5) บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากคณะกรรมการ และเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ต้องแต่งตั้ง IFA และเสนอรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติแต่อย่างใด
3. โดยเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้พิจารณาสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 9 เม.ย. 61 จึงได้แจ้งมายังบริษัทฯ เกี่ยวกับการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันผิดพลาด บริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ก็ได้รีบดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ โดยได้ดำเนินการดังต่อไปนี้
- 3.1. แก้ไขสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 9 เม.ย. 61 ให้เป็นรายการที่เกี่ยวข้องที่มีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible

Asset) (ขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.03 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ) และเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีขนาดรายการเท่ากับ 9.21 ซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 15 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท (Net Total Asset) รวมทั้งได้เพิ่มเติมรายละเอียดในสารสนเทศให้มีข้อมูลประกอบการพิจารณาของนักลงทุนอย่างครบถ้วนมากยิ่งขึ้น และเป็นไปตามข้อเสนอแนะของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์

- 3.2. มีมติอนุมัติเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ("EGM") เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน
 - 3.3. แต่งตั้งบริษัท แอ็บโซลูท แอ็ดไวซอรี เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ("IFA") เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดย IFA พิจารณาแล้วได้ให้ความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นสมควรอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ และ
 - 3.4. ดำเนินการจัดเตรียมหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งเอกสารประกอบการประชุมครบถ้วนถูกต้องตาม ตามหลักเกณฑ์การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ หลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินฯ และตามความเห็นที่ได้รับจากสำนักงาน ก.ล.ต.
4. คณะกรรมการบริษัทขอเรียนชี้แจงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับเอกสารสำคัญที่เกี่ยวข้องกับรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังนี้
 - 4.1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่าง PHHC และ SP&S ลงวันที่ 31 มีนาคม 2561 กำหนดให้
 - 4.1.1. เงินมัดจำแบบเรียกคืนได้: หาก PHHC เห็นสมควร PHHC สามารถเรียกคืนเงินมัดจำที่ชำระให้แล้วได้ตลอดเวลา หากมีเหตุการณ์ที่ทำให้เห็นว่า SP&S ไม่สามารถทำให้ที่ดินปลอดภาระจำยอมต่างๆ ได้ หรือ PHHC ไม่ได้รับอนุมัติให้ซื้อที่ดินจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PHHC หรือจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือจากหน่วยงานที่มีอำนาจอนุมัติ หรือเพราะสาเหตุอื่นใด โดยเมื่อ PHHC เรียกให้ SP&S คืนเงินมัดจำดังกล่าว SP&S จะคืนให้ครบจำนวนภายใน 7 วัน โดยไม่ได้แย้งใดๆ
 - 4.1.2. หนังสือมอบอำนาจ: เพื่อเป็นหลักประกันการชำระเงินมัดจำคืน SP&S ยินยอมออกหนังสือมอบอำนาจตามแบบที่หน่วยงานราชการยอมรับและตามรายละเอียดที่ PHHC พอใจ เพื่อให้ PHHC สามารถโอนที่ดินได้เองโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจาก SP&S อีก (ข้อ 4.2)
 - 4.1.3. การไม่เพิกถอนหนังสือมอบอำนาจ: SP&S ตกลงจะไม่เพิกถอนหนังสือมอบอำนาจโดยไม่ได้รับอนุญาตจาก PHHC ไม่ว่าในกรณีใดๆ ทั้งสิ้น
 - 4.1.4. โฉนดที่ดิน: โดยหากจำเป็นต้องดำเนินการนำโฉนดที่ดินไปดำเนินการที่จำเป็นกับหน่วยงานราชการ จะต้องได้รับอนุมัติจาก PHHC ก่อน และเมื่อดำเนินการเสร็จ จะต้องนำโฉนดที่ดินมามอบคืนให้แก่ PHHC โดยพลัน

- 4.2. หนังสือมอบอำนาจจะระหว่าง SP&S โดยนายบัญญัติ เหมะธูลิน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และ นายสุวัฒน์ งามสมบัติ ผู้อำนวยการฝ่ายที่ดิน PHHC ลงวันที่ 2 เมษายน 2561 (มอบอำนาจให้ จดทะเบียนโอนที่ดิน (โอนลอย)) ที่ทำตามแบบและมีเอกสารประกอบตามที่สำนักงานที่ดินยอมรับ และลงนามมอบอำนาจโดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ SP&S รวมทั้งเป็นไปตามรายละเอียดที่ PHHC พอใจ PHHC สามารถโอนที่ดินได้เองโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจาก SP&S โดยไม่จำเป็นต้องไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลสั่งให้ดำเนินการโอนที่ดินก่อนแต่อย่างใด เนื่องจากเป็น เอกเทศสัญญาและไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน
- 4.3. หลักฐานการวางเงินมัดจำ งวดที่ 1 จำนวน 100 ล้านบาท ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 ที่กำหนดให้ นายอร่ามนำเงินมัดจำ งวดแรก จำนวน 100 ล้านบาท ไปชำระหนี้แทน SP&S เพื่อให้พ้นจากการ ล้มละลาย
- 4.4. สัญญาค้ำประกันคดีใช้เต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไขระหว่างบริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด และ PHHC ลงวันที่ 26 ก.พ. 2561 ที่กำหนดให้ในกรณีที่นายอร่าม ไม่คืนเงินมัดจำ งวดที่ 1 จำนวน 100 ล้านบาท ให้แก่ PHHC บริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด ตกลงชำระเงินมัดจำ งวดที่ 1 จำนวน 100 ล้านบาท ให้แก่ PHHC ทั้งจำนวน
- 4.5. หลักฐานการวางเงินมัดจำ งวดที่ 2 จำนวน 50 ล้านบาท ลงวันที่ 12 เมษายน 2561
- 4.6. โฉนดที่ดินทั้งหมดปลอดภาระผูกพัน อยู่ในความครอบครองของ PHHC

คำชี้แจงเกี่ยวกับเหตุผลในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการวางเงินมัดจำ

สำนักงาน ก.ล.ต. ได้มีหนังสือฉบับที่ กลต.พษ. 1147/2561 เรื่อง ขอให้ชี้แจงข้อเท็จจริงกรณีการทำรายการกับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ฉบับลงวันที่ 10 กรกฎาคม 2561 โดยมีเนื้อหาที่ระบุชี้แจง ดังนี้ การที่บริษัทฯ ดำเนินการเข้าทำสัญญา จะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ SP&S โดยจ่ายเงินมัดจำร้อยละ 60 ของราคาจะซื้อจะขายซึ่งเป็นอัตราที่สูง ทั้งที่รู้ หรือควรรู้ว่าผู้จะขายเป็นบุคคลล้มละลายซึ่งไม่สามารถทำการใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินได้ นอกจากนี้ การทำรายการข้างต้น ยังมีความเสี่ยงที่บริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินมัดจำคืนในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการทำรายการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น สำนักงานจึงขอให้คณะกรรมการบริษัทชี้แจงข้อเท็จจริง พร้อมทั้งอธิบายเหตุผลของการที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาจะ ซื้อจะขายในกรณีข้างต้น และมีการจ่ายเงินมัดจำไปในอัตราที่สูง โดยมีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งชี้แจงด้วยว่า ในการดำเนินการดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทและ ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไป ตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 89/7 แห่ง พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือไม่ อย่างไร

THG ขอชี้แจงเกี่ยวกับเหตุผลในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการวางเงินมัดจำ ดังนี้

1. การเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ SP&S โดยในขณะที่คณะกรรมการอนุมัติให้วางเงินมัดจำจำนวน 100 ล้านบาท (คิดเป็นจำนวนร้อยละ 40 ของมูลค่าราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) SP&S มีสถานะเป็นบุคคลล้มละลาย

คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท พิจารณาอย่างละเอียดรอบคอบ รวมถึงใช้ดุลพินิจอย่างสมเหตุสมผล เชื่อสัจสุจริต และตัดสินใจโดยใช้ความระมัดระวัง รวมทั้งเป็นไปตามหลักการตัดสินใจทางธุรกิจ (Business Judgement Rule) ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นการกระทำที่ขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทฯ และ PHHC แต่เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และ PHHC แล้วเห็นว่า แม้ในขณะที่คณะกรรมการอนุมัติให้วางเงินมัดจำ งวดที่ 1 จำนวน 100 ล้านบาท (คิดเป็นจำนวนร้อยละ 40 ของมูลค่าราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)¹ SP&S มีสถานะเป็นบุคคลล้มละลาย แต่บริษัทฯ และ PHHC มีมาตรการป้องกันที่มีประสิทธิภาพสูงสุดและบังคับใช้ได้ตามกฎหมายเพื่อให้ PHHC ได้รับเงินมัดจำคืนได้หากเกิดกรณีที่จะต้องมีการคืนเงินมัดจำให้แก่ PHHC เกิดขึ้น ดังนั้น ความเสี่ยงในการไม่ได้รับเงินมัดจำคืนจึงอยู่ในระดับต่ำ ดังนี้

1.1 เนื่องจากปรากฏข้อมูลอย่างชัดเจนแก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และ คณะกรรมการบริษัท ว่า SP&S อยู่ระหว่างการขอให้ศาลยกเลิกการล้มละลาย และจากหลักฐานที่ปรากฏ คาดว่า SP&S จะพ้นจากการล้มละลายได้ในไม่ช้า (ซึ่งศาลได้มีคำสั่งให้ SP&S พ้นจากการล้มละลายเมื่อวันที่ 27 มี.ค. 2561) เนื่องจาก SP&S ได้ชำระหนี้ให้เจ้าหนี้รายใหญ่ไปเป็นจำนวนมาก² และเจ้าหนี้ที่เหลือก็มีจำนวนไม่มากซึ่งอยู่ในวิสัยที่ SP&S จะสามารถเจรจาเพื่อที่จะชำระหนี้คืนเจ้าหนี้ที่เหลือได้หมด

นอกจากนี้ PHHC ตกลงจะดำเนินการเข้าทำสัญญากับนายอวาม เพื่อให้นายอวามนำเงินมัดจำงวดแรก จำนวน 100 ล้านบาท ไปชำระหนี้แทน SP&S เพื่อให้พ้นจากการล้มละลาย (โดยในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันที่มีการชำระเงินมัดจำงวดแรก ได้มีการเข้าทำสัญญาดังกล่าว

ในการนี้ นายอวามได้นำเงินมัดจำ งวดแรก ส่วนหนึ่งไปชำระหนี้แทน SP&S เพื่อให้พ้นจากการล้มละลาย และอีกส่วนหนึ่งนำไปวางให้ SP&S เป็นเงินมัดจำ

1.2 คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า มาตรการในการดำเนินการดังต่อไปนี้ เป็นมาตรการป้องกันที่มีประสิทธิภาพสูงสุดสามารถคุ้มครองผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทฯ และ PHHC เพื่อมิให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ และ PHHC และเพื่อทำให้เกิดความมั่นใจแก่บริษัทฯ และ PHHC ว่าจะได้รับเงินมัดจำคืน

1) เงินมัดจำงวดแรก จำนวน 100 ล้านบาท มิได้วางโดยตรงให้แก่ SP&S (ในขณะที่มีสถานะเป็นบุคคลล้มละลาย) แต่วางให้แก่นายอวาม ซึ่งเป็นกรรมการของ บริษัทฯ ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SP&S เนื่องจากบริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด

¹ สำหรับการวางเงินมัดจำ งวดที่ 2 จำนวน 50 ล้านบาท PHHC ได้ดำเนินการภายหลังจากศาลมีคำสั่งให้ SP&S พ้นจากการล้มละลาย

² ในช่วงปี 2559-2560 SP&S ได้ชำระหนี้ให้เจ้าหนี้รายใหญ่ไปเป็นจำนวน 165,087,245 บาท

มีส่วนได้เสียจากการพ้นจากการเป็นบุคคลล้มละลายของ SP&S โดยตรง โดยนายอรัมถือเป็นตัวแทนของบริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด รวมทั้งยังมีการทำสัญญาค้ำประกันชุดใช้เต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไขระหว่างบริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด และ PHHC ลงวันที่ 26 ก.พ. 2561 เนื่องจาก SP&S มีสถานะเป็นบุคคลล้มละลายจึงไม่สามารถทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ กับบุคคลอื่นได้ นายอรัมจึงเป็นผู้เข้ามาทำนิติกรรมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเงินมัดจำในงวดแรกแทน SP&S

- 2) นายอรัมทำสัญญากับ PHHC ตกลงจะนำเงินมัดจำงวดแรก ส่วนหนึ่งไปชำระหนี้แทน SP&S เพื่อให้พ้นจากการล้มละลาย และอีกส่วนหนึ่งนำไปวางให้ SP&S เป็นเงินมัดจำ (ระหว่างดำเนินการเพื่อให้พ้นจากการล้มละลาย นายอรัมนำเงินมัดจำงวดแรกไปชำระหนี้แทน SP&S ซึ่งเป็นเจ้าหนี้รายย่อย เป็นจำนวน 2,013,265 บาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของมูลค่าเงินมัดจำงวดแรกทั้งหมด และนำเงินอีกส่วนหนึ่งจำนวน 97,986,735 บาท วางให้ SP&S เป็นเงินมัดจำคิดเป็นร้อยละ 98 ของมูลค่าเงินมัดจำงวดแรกทั้งหมด ทั้งนี้ เงินมัดจำงวดแรกจำนวน 100 ล้านบาทที่วางให้นายอรัมถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งจำนวน ดังนั้น วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ PHHC จะถือว่าเป็นวันที่การซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเสร็จสมบูรณ์)
 - 3) นอกจากสัญญาที่นายอรัมทำให้กับ PHHC ตามข้อ 2) ข้างต้น ยังมีการทำสัญญาค้ำประกันชุดใช้เต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไขระหว่างบริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด และ PHHC ลงวันที่ 26 ก.พ. 2561 กำหนดให้ในกรณีที่นายอรัม ไม่คืนเงินมัดจำงวดที่ 1 จำนวน 100 ล้านบาท ให้แก่ PHHC บริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด ตกลงชำระเงินมัดจำ งวดที่ 1 จำนวน 100 ล้านบาท ให้แก่ PHHC ทั้งจำนวน โดยบริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด มีทุนจดทะเบียน 700 ล้านบาท โดยมีทุนชำระแล้ว 700 ล้านบาท และมีสินทรัพย์รวมประมาณ 600 ล้านบาท (งบการเงินประจำปี 2560 ของบริษัท ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด
 - 4) เงินมัดจำงวดที่ 2 จำนวน 50 ล้านบาท วางให้แก่ SP&S เมื่อพ้นจากสภาพล้มละลายแล้ว
 - 5) ตามสัญญาจะซื้อจะขาย กำหนดให้เงินมัดจำทั้ง 2 งวด เป็นเงินมัดจำที่เรียกคืนได้ (Refundable Deposit) โดยพลัน
 - 6) SP&S และ PHHC ได้มีการจัดทำหนังสือมอบอำนาจ ซึ่งเป็นหลักประกันการคืนเงินมัดจำที่ดีที่สุดวิธีการหนึ่ง (ไปโอนลอย) โดย SP&S ยินยอมออกหนังสือมอบอำนาจตามแบบที่หน่วยงานราชการยอมรับและตามรายละเอียดที่ PHHC พอใจ เพื่อให้ PHHC สามารถโอนที่ดินได้เองโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจาก SP&S อีก
- ซึ่งที่ปรึกษากฎหมายภายใน ได้ให้ความเห็นเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทว่า หนังสือมอบอำนาจได้ทำตามแบบที่หน่วยงานราชการยอมรับ ลงนามผูกพันโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ SP&S และตามรายละเอียดที่ PHHC พอใจ โดย PHHC สามารถโอนที่ดินได้เองโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจาก SP&S และไม่จำเป็นต้องไป

ฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลสั่งให้ดำเนินการโอนที่ดินก่อนแต่อย่างใด เนื่องจากเป็นเอกเทศ สัญญาและไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน

สำหรับความเสี่ยงในทางทฤษฎีสำหรับการเพิกถอนใบมอบอำนาจนั้นอยู่ในระดับที่ต่ำ เนื่องจาก SP&S เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท จึงทำให้ บริษัทฯ และ PHHC มั่นใจได้ว่าใบมอบอำนาจดังกล่าวนั้นชอบด้วยกฎหมาย และสามารถบังคับใช้ได้จริง และจะไม่มี การเพิกถอนหากไม่ได้รับความยินยอมจากบริษัทฯ และ/หรือ PHHC

- 7) ในกรณีที่จำเป็นต้องมีการดำเนินการเรียกคืนมัดจำ ซึ่งรวมถึงกรณีที่ EGM ของบริษัทฯ ไม่อนุมัติ การเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง PHHC สามารถโอนที่ดินเพื่อการขายได้เองโดย ไม่ต้องได้รับความยินยอมจาก SP&S และไม่จำเป็นต้องไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลสั่งให้ ดำเนินการโอนที่ดินก่อนแต่อย่างใด เนื่องจากเป็นเอกเทศสัญญาและไม่ขัดต่อความสงบ เรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ดังความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายภายใน โดย PHHC ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติม และเมื่อได้รับโอนที่ดินแล้ว PHHC สามารถนำ ที่ดินนั้นออกขาย แล้วนำเงินที่ได้จากการขายมาชำระเงินมัดจำที่จ่ายไปจำนวน 150 ล้านบาทได้ ซึ่ง IFA ก็ได้ให้ความเห็นไปในแนวทางเดียวกัน เนื่องจากราคาประเมินที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้างมีมูลค่าประมาณ 340 ล้านบาท ดังนั้น การบังคับรับเงินมัดจำจำนวน 150 ล้านบาท จึงอยู่ในวิสัยที่สามารถดำเนินการได้

- 1.3 ดังนั้น ในการวางเงินมัดจำแบบเรียกคืนได้ จำนวน 100 ล้านบาท แก่นายอร่าม ซึ่งเป็นกรรมการของ บริษัทฯ ราชธานีบ้านและที่ดิน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SP&S ซึ่งในขณะนั้นมีสถานะเป็น บุคคลล้มละลาย และการวางเงินมัดจำจำนวน 50 ล้านบาท ให้แก่ SP&S จึงมีความเหมาะสมและมีความเสี่ยงในระดับต่ำด้วยเหตุผลที่กล่าวไว้ทั้งหมดข้างต้น

2. การวางเงินมัดจำ

การวางเงินมัดจำจำนวน 150 ล้านบาท มิได้เป็นการกระทำที่ขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทฯ และ PHHC แต่เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และ PHHC ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

- 2.1 ไม่มีกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดจำนวนเงินมัดจำที่ ผู้จะซื้อจะต้องวางให้แก่ผู้จะขาย แต่จำนวนเงินมัดจำจะมีมูลค่าเท่าใด โดยปกติจะเป็นไปตามที่ผู้จะ ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดตามข้อตกลงทางธุรกิจ (Commercial) โดยในกรณีนี้ PHHC และ SP&S ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งกำหนดให้เงินมัดจำทั้ง 2 งวด เป็นเงินมัดจำที่เรียกคืนได้ (Refundable Deposit) โดยพลันหากมีเหตุการณ์ที่ทำให้เห็นว่า SP&S ไม่สามารถทำให้ที่ดินปลอด ภาระจำยอมต่างๆ ได้ หรือ PHHC ไม่ได้รับอนุมัติให้ซื้อที่ดินจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PHHC หรือจาก ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือจากหน่วยงานที่มีอำนาจอนุมัติ หรือเพราะสาเหตุอื่นใด รวมทั้ง SP&S และ PHHC ได้มีการจัดทำหนังสือมอบอำนาจ (ใบโอนลอย) โดย PHHC สามารถโอนที่ดินได้เองโดยไม่ต้อง ได้รับความยินยอมจาก SP&S และไม่จำเป็นต้องไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลสั่งให้ดำเนินการโอน ที่ดินก่อนแต่อย่างใด ซึ่งเป็นหลักประกันการคืนเงินมัดจำที่ดีที่สุดวิธีการหนึ่ง

2.2 คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอย่างละเอียดรอบคอบ รวมถึงใช้ดุลพินิจอย่างสมเหตุสมผล เชื่อสัจสุจริต และตัดสินใจโดยใช้ความระมัดระวัง รวมทั้งเป็นไปตามหลักการตัดสินใจทางธุรกิจ (Business Judgement Rule) แล้วเห็นว่า การวางเงินมัดจำมีความจำเป็นและมีความเสี่ยงในการไม่ได้รับเงินมัดจำคืนในระดับที่ต่ำ เนื่องจาก

- 1) ราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีราคาต่ำกว่าราคาประเมินที่ประเมินจากผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย โดยเงินมัดจำจำนวน 150 ล้านบาท ถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยตามสัญญาจะซื้อจะขาย กำหนดให้เงินมัดจำทั้ง 2 งวดเป็นเงินมัดจำที่เรียกคืนได้ (Refundable Deposit) โดยพลัน
- 2) หากไม่ดำเนินการวางเงินมัดจำ ผู้จะขายอาจพิจารณาขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อรายอื่น และจะเกิดความสูญเสียทางโอกาสและทางธุรกิจของ PHHC
- 3) รวมทั้งเนื่องจากการวางเงินมัดจำ งวดที่ 1 จำนวน 100 ล้านบาท ให้แก่นายอร่าม มีขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อให้นายอร่ามนำเงินมัดจำ ส่วนหนึ่งไปชำระหนี้แทน SP&S เพื่อให้พ้นจากการล้มละลาย และอีกส่วนหนึ่งนำไปวางให้ SP&S เป็นเงินมัดจำ ซึ่งหากไม่ได้มีการชำระหนี้แทนเพื่อให้พ้นจากการเป็นบุคคลล้มละลายดังกล่าว ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นจะต้องถูกนำมาขายทอดตลาด ซึ่งเจ้าหน้าที่ของ SP&S เป็นบุคคลภายนอก ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจึงไม่สามารถเจรจาผ่อนปรนเรื่องการขายทอดตลาดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ จึงอาจส่งผลให้ประชาชนทั่วไปสามารถเข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้จากการขายทอดตลาด อันอาจจะก่อให้เกิดกรณีที่ผู้ประกอบการรายอื่นสามารถมาแข่งขันกับ PHHC ได้ อันอาจทำให้ PHHC อาจจะไม่สามารถเข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในราคาที่เหมาะสมกับ SP&S ได้ ซึ่งเป็นการเสียโอกาสทางธุรกิจของ PHHC
- 4) เพื่อให้การซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบรรลุผลสำเร็จ บริษัทฯ และ PHHC จะต้องดำเนินการอย่างรวดเร็ว เมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของทั้ง PHHC และบริษัทฯ PHHC จึงต้องดำเนินการวางเงินมัดจำก่อนที่จะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PHHC เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่บริษัทฯ และ PHHC

3. **มาตรการในการดำเนินการให้ได้รับเงินมัดจำคืนในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

ดังที่ได้เรียนชี้แจงข้างต้นในเหตุผลของการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหัวข้อ 1.2 เกี่ยวกับมาตรการในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับเงินมัดจำที่ค้างไว้คืนทั้งหมดหากเกิดกรณีที่จำเป็นต้องมีการคืนเงินมัดจำให้แก่ PHHC เกิดขึ้น ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์กรณีที่ที่ประชุม EGM มีมติไม่อนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งถือเป็นมาตรการที่สามารถคุ้มครองผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทฯ และ PHHC เพื่อมิให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ และ PHHC และเพื่อทำให้เกิดความมั่นใจแก่บริษัทฯ และ PHHC ว่าจะได้รับเงินมัดจำคืน

4. **การอนุมัติรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด**

การเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการวางเงินมัดจำได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของ PHHC และ คณะกรรมการบริษัท THG อย่างถูกต้องครบถ้วน ซึ่งในขณะที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติการวางเงินมัด จำนั้น คณะกรรมการบริษัทเข้าใจอย่างสุจริตว่า รายการดังกล่าวมีขนาดรายการที่บริษัทฯ ไม่มีหน้าที่จะต้องขอ อนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจพิจารณาอนุมัติได้เอง อย่างไรก็ตาม เมื่อได้รับแจ้งจากสำนักงาน ก.ล.ต. ถึงการคำนวณขนาดรายการที่ผิดพลาด บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไข เพิ่มเติมสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีมติเรียกประชุม EGM เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เป็นรายการที่ เกี่ยวข้องกันและแต่งตั้ง IFA โดยพลัน

โดยในปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการจัดเตรียมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นที่มีข้อมูลตามหลักเกณฑ์ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ซึ่งจะส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม EGM และจะ ดำเนินการเปิดเผยมติที่ประชุม EGM ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

โดยกำหนดการในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินระหว่าง PHHC และ SP&S จะดำเนินการในวันที่ ภายหลังจากที่ประชุม EGM มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์การเข้าทำ รายการที่เกี่ยวข้องกันฯ ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการภายในวันทำการถัดจากวันที่ประชุม EGM

5. คณะกรรมการได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Fiduciary Duty)

ตามที่ได้เรียนชี้แจงมาแล้วข้างต้น คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูก สร้างและการวางเงินมัดจำได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Fiduciary Duty) ตามมาตรา 89/7 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ("พรบ. หลักทรัพย์ฯ") รวมทั้งได้ปฏิบัติตามให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ และมติคณะกรรมการบริษัท มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งได้ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการวางเงินมัดจำซึ่งได้แก่หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ โดยการดำเนินการเข้าทำรายการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้ บุคคลที่มีส่วนได้เสียมิได้เข้าร่วมประชุมและมีได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม

1. มาตรา 89/12 แห่ง พรบ. หลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่ เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย (บจ/ป 22-01) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 ("หลักเกณฑ์ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ")
3. มาตรา 89/29 แห่ง พรบ. หลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ
4. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มี ภัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ (บจ/ป 21-01) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการ

ปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่
29 ตุลาคม 2547 (“หลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินฯ”)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

(นางสาวสุวดี พันธุ์พานิช)

เลขานุการบริษัท