

3.14 รายการระหว่างกัน

พุกกา โฮลดิ้ง หรือ PSH

เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น ณ วันที่ 16 มีนาคม 2559 จึงยังไม่มีการประกอบธุรกิจเป็นของตนเอง ดังนั้น จึงยังไม่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2559

พุกกา เรียลเอสเตท หรือ PS

รายการระหว่างกันของ PS กับบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2558 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 มีรายละเอียดดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะของรายการและความจำเป็น	มูลค่าของรายการเกี่ยวโยงกัน (ล้านบาท)		ราคาและรายละเอียด
			งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2559	ปี 2558	
รายการที่ 1. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	กรรมการ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ	PS เช่า พื้นที่ใน อาคารหลักสี่ พลาซ่า ชั้น 10 ซึ่งเป็น กรรมสิทธิ์ของ นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ เพื่อใช้เป็นศูนย์ ฝึกอบรม ส่วนกลาง	1.6	3.2	สัญญาเช่าและบริการพื้นที่ 425.68 ตาราง เมตร ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2556 - 30 กันยายน 2558 และต่อสัญญาถึงเดือนตุลาคม 2559 ในอัตราเดือนละ 268,148 บาท โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเป็น อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ใกล้เคียงกับ ราคาตลาด และในเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจาก ที่ PS เข้าทำกับบุคคลภายนอก โดยเทียบกับอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่ PS เช่า กับผู้ให้เช่ารายอื่น
รายการที่ 2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	กรรมการ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ	PS ขายที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สำนักงานขายชั่วคราว) ให้กับ กรรมการบริษัท	-	568.0	ที่ดินรวม 4 ไร่ 1 งาน 10 ตารางวา พร้อม สิ่งปลูกสร้าง (สำนักงานขายชั่วคราว) ตั้งอยู่ที่ซอยอารีย์ 4 (ฝั่งเหนือ) โดย PS ซื้อ ที่ดินดังกล่าวมาจากบุคคลที่มีใช้บุคคล เกี่ยวโยงในปี 2553 ในราคารวม 462.6 ล้านบาทเพื่อพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุด โดยมีแผนที่จะก่อสร้างอาคารสูง 37 ชั้น แต่ ไม่ได้รับอนุญาตรายงานผลกระทบ สิ่งแวดล้อม (EIA) เนื่องจากความกว้างของ ถนนหน้าโครงการไม่ถึง 10 เมตร ต่อมา PS มีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการอาคาร low

					rise สูง 7 ชั้น แต่ไม่ได้รับอนุญาตรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เนื่องจากชุมชนข้างเคียงคัดค้านการพัฒนาโครงการ ดังนั้น การขายที่ดินดังกล่าวจึงเหมาะสมเนื่องจากไม่สามารถนำมาใช้ทำธุรกิจของ PS ได้ ราคาขายที่ดินจำนวน 568.0 ล้านบาท เป็นราคาขายที่เหมาะสมและมีราคาสูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระทั้ง 6 รายซึ่งได้รับอนุญาตจากสำนักงานก.ล.ต. โดยสาเหตุที่เลือกผู้ประเมินถึง 6 ราย เนื่องจากในการนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งแรก บริษัทผู้ประเมิน 1 รายจาก 3 ราย เคยทำงานด้านการประเมินราคาที่ดิน ประเมินมูลค่าโครงการของ PS มาก่อน ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบต้องการให้เกิดความโปร่งใสในการพิจารณาอย่างชัดเจน จึงขอให้เพิ่มผู้ประเมินอีก 3 ราย ที่ไม่เคยทำงานใดๆ ให้กับ PS มาก่อนเข้ามาทำการประเมินร่วมด้วยรวมเป็น 6 ราย
รายการที่ 3. นายจีระเทพ พรหมสวัสดิ์ (บุตรชายของ นางรัตนา พรหมสวัสดิ์) น.ส. จันทร์ ธนา พรหมสวัสดิ์ (บุตรสาวของ นางรัตนา พรหมสวัสดิ์)	บุตร และบุตรีของ นางรัตนา พรหมสวัสดิ์ กรรมการ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ	PS ขายโครงการแฟรนไชส์วัน เดอะแคมป์ส รวมจำนวนทั้งสิ้น 2 รายการ ให้กับบุตร และบุตรีของผู้บริหารของบริษัทฯ	-	8.5	ได้ทำการซื้อและโอนกรรมสิทธิ์โครงการแฟรนไชส์วัน เดอะแคมป์ส จาก PS จำนวน 2 ยูนิต ซึ่งมีราคาขายสุทธิ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์จำนวนยูนิตละ 4.0 ล้านบาท และ 4.5 ล้านบาท โดยนางรัตนา พรหมสวัสดิ์ ในฐานะผู้บริหารประสงค์ใช้สิทธิเพื่อรับส่วนลดที่กำหนดตามนโยบายสวัสดิการเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยให้แก่บุตรจำนวน 1 ยูนิต ในขณะที่อีก 1 ยูนิตซื้อขายในราคาปกติตามที่ PS กำหนดไว้สำหรับขายให้แก่บุคคลภายนอก โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการธุรกิจปกติและมีเงื่อนไขการอนุมัติตามอำนาจดำเนินการของ PS อย่างถูกต้อง

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน

กรณีที่มียารายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้น ๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวจะถูกนำไปประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้ง จะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นต่อผู้ถือหุ้นเดิมของ PS แล้ว อาจมีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต โดยหากเป็นรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป (ยกตัวอย่างเช่น การขายบ้านหรืออาคารชุดให้แก่กรรมการหรือผู้บริหารในราคาปกติที่ตั้งไว้เพื่อขายให้แก่บุคคลทั่วไป หรือในราคาที่สูงด้วยส่วนลดตามนโยบายของบริษัทฯ ที่ได้เคยอนุมัติไว้แล้ว) บริษัทฯ ได้กำหนดหลักการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องไว้ โดยให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำธุรกรรมดังกล่าวได้ หากธุรกรรมเหล่านั้นมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (และที่ได้อัปเดตเพิ่มเติม) รวมถึงทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมที่มีขนาดเกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาทถ้วน) หรือ มีมูลค่ารายการโดยรวมในการเข้าทำธุรกรรมของกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องรายใดรายหนึ่งในไตรมาสมีมูลค่าเกินกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) เพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส

นอกจากนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งกำหนดราคาและเงื่อนไขรายการอย่างชัดเจนและเป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอื่นๆ บริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับอย่างเคร่งครัด

อย่างไรก็ดี หากมีการเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มี

ความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการเข้าทำรายการใหม่ หรือมีการเปลี่ยนแปลงของราคาและเงื่อนไขที่แตกต่างจากเดิม ฝ่ายตรวจสอบจะทำหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลและจัดทำรายงานเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณา และให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคาและความสมเหตุสมผลของการทำรายการดังกล่าวทุกๆ ไตรมาส

การเช่าอาคารสำนักงานใหญ่แห่งใหม่

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2559 วันที่ 11 สิงหาคม 2559 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ PS ครั้งที่ 5/2559 วันที่ 24 มิถุนายน 2559 ได้มีมติพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ และ PS เข้าทำรายการเช่าอาคารสำนักงาน Pearl Bangkok จากบริษัท ที ซี ที จำกัด คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 18,000 ตารางเมตรเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของบริษัทฯ และ PS ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจากบริษัท ที ซี ที จำกัด มีนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการของบริษัทฯ และครอบครัววิจิตรพงศ์พันธุ์เป็นผู้ถือหุ้น โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของการเช่าอาคารสำนักงานดังกล่าวแล้วเห็นว่าการเข้าทำสัญญาเช่าดังกล่าวมีข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป (Arm's Length) และเป็นราคาที่เหมาะสมและมีได้เป็นการเอื้อประโยชน์แก่ผู้ให้เช่ามากกว่าการที่บริษัทจะเช่าจากบุคคลทั่วไป รวมทั้งอาคารดังกล่าวสามารถรองรับการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคตได้ นอกจากนี้ การเช่าอาคารสำนักงานดังกล่าวยังได้รับการพิจารณาจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2559 วันที่ 8 สิงหาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบของ PS ครั้งที่ 5/2559 วันที่ 14 มิถุนายน 2559 และที่ประชุมคณะกรรมการบรรษัทภิบาลของ PS ครั้งที่ 3/2559 วันที่ 24 มิถุนายน 2559 แล้ว โดยที่ประชุมทั้งสามต่างมีมติเห็นชอบ ทั้งนี้ บริษัทฯ และ PS คาดว่าจะลงนามในสัญญาเช่าดังกล่าวภายในปี 2559