

3.14 รายการระหว่างกัน

พญาโฮม โฮลดิ้ง หรือ PSH

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

พญาโฮม เรสซิเดนซ์ 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 และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	PS เช่า พื้นที่ในอาคารหลักสี่ พลาซ่า ชั้น 10 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ เพื่อใช้เป็นศูนย์ฝึกอบรม ส่วนกลาง	1.6	3.2	สัญญาเช่าและบริการพื้นที่ 425.68 ตารางเมตร ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2556 - 30 กันยายน 2558 และต่อสัญญาถึงเดือนตุลาคม 2559 ในอัตราเดือนละ 268,148 บาท โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด และในเงื่อนไขที่ไม่แตกต่างจากที่ PS เข้าทำกับบุคคลภายนอก โดยเทียบกับอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่ PS เช่ากับผู้ให้เช่ารายอื่น
รายการที่ 2. นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	กรรมการ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	PS ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สำนักงานขายชั่วคราว) ให้กับกรรมการบริษัท	-	568.0	ที่ดินรวม 4 ไร่ 1 งาน 10 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (สำนักงานขายชั่วคราว) ตั้งอยู่ที่ซอยอารีย์ 4 (ฝั่งเหนือ) โดย PS ซื้อที่ดินดังกล่าวมาจากบุคคลที่มีใช้บุคคลเกี่ยวโยงในปี 2553 ในราคารวม 462.6 ล้านบาทเพื่อพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุด โดยมีแผนที่จะก่อสร้างอาคารสูง 37 ชั้น แต่ไม่ได้รับอนุญาตรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เนื่องจากความกว้างของถนนหน้าโครงการไม่ถึง 10 เมตร ต่อมา PS มีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการอาคาร low

					rise สูง 7 ชั้น แต่ไม่ได้รับอนุญาตรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เนื่องจากชุมชนข้างเคียงคัดค้านการพัฒนาโครงการ ดังนั้น การขายที่ดินดังกล่าวจึงเหมาะสม เนื่องจากไม่สามารถนำมาใช้ทำธุรกิจของ 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 และบุตรสาวของ นางรัตนา พรหมสวัสดิ์ กรรมการ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ	PS ขาย โครงการแซปเตอร์วัน เดอะแคมป์ส รวมจำนวนทั้งสิ้น 2 รายการ ให้กับ บุตร และบุตรสาวของผู้บริหารของบริษัทฯ	-	8.5	ได้ทำการซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ โครงการแซปเตอร์วัน เดอะแคมป์ส จาก PS จำนวน 2 ยูนิต ซึ่งมีราคาขายสุทธิ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนยูนิตละ 4.0 ล้านบาท และ 4.5 ล้านบาท โดยนางรัตนา พรหมสวัสดิ์ ในฐานะผู้บริหาร ประสงค์ใช้สิทธิเพื่อรับส่วนลดที่กำหนดตามนโยบายสวัสดิการเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยให้แก่ บุตรจำนวน 1 ยูนิต ในขณะที่อีก 1 ยูนิตซื้อ ขายในราคาปกติตามที่ PS กำหนดไว้สำหรับขายให้แก่บุคคลภายนอก โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการธุรกิจปกติและมีเงื่อนไขการอนุมัติตามอำนาจดำเนินการของ PS อย่างถูกต้อง

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน

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

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นต่อผู้ถือหุ้นเดิมของ PS แล้ว อาจมีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต โดยหากเป็นรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป (ยกตัวอย่างเช่น การขายบ้านหรืออาคารชุดให้แก่กรรมการหรือผู้บริหารในราคาปกติที่ตั้งไว้เพื่อขายให้แก่บุคคลทั่วไป หรือในราคาที่ยกด้วยส่วนลดตามนโยบายของบริษัทฯ ที่ได้เคยอนุมัติไว้แล้ว) บริษัทฯ ได้กำหนดหลักการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องไว้ โดยให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำธุรกรรมดังกล่าวได้ หากธุรกรรมเหล่านั้นมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่มีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) 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 หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัท หรือผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการเข้าทำรายการใหม่ หรือมีการเปลี่ยนแปลงของราคาและเงื่อนไขที่แตกต่างจากเดิม ฝ่ายตรวจสอบจะทำหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลและจัดทำรายงานเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณา และให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคาและความสมเหตุสมผลของการทำรายการดังกล่าวทุกๆ ไตรมาส

การเช่าอาคารสำนักใหญ่แห่งใหม่

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) และเป็นราคาที่เหมาะสมและมิได้เป็นการเอื้อประโยชน์แก่ผู้ให้เช่ามากกว่าการที่บริษัทจะเช่าจากบุคคลทั่วไป รวมทั้งอาคารดังกล่าวสามารถรองรับการเติบโตของบริษัทฯ ในอนาคตได้ นอกจากนี้ การเช่าอาคารสำนักงานดังกล่าวยังได้รับการพิจารณาจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2559 วันที่ 8 สิงหาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบของ PS ครั้งที่ 5/2559 วันที่ 14 มิถุนายน 2559 และที่ประชุมคณะกรรมการบริหารกิจการของ PS ครั้งที่ 3/2559 วันที่ 24 มิถุนายน 2559 แล้ว โดยที่ประชุมทั้งสามต่างมีมติเห็นชอบ ทั้งนี้ บริษัทฯ และ PS คาดว่าจะลงนามในสัญญาเช่าดังกล่าวภายในปี 2559