

วันที่ 10 กรกฎาคม 2563

เรื่อง แจ้งความคืบหน้าการดำเนินการกับเงินลงทุนในบริษัท เดอะ มาเจสติค ครีก คันทรีคลับ จำกัด (ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ติดตามให้ชี้แจง)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง ข่าวนำชี้แจงข้อมูลในงบการเงินไตรมาสที่ 2/2562 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งเผยแพร่ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2562

ความเป็นมา

ตามที่ บริษัท แมกซ์ เมทัล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้ชี้แจงข้อมูลในงบการเงินไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 กรณีความเสียหายจากการลงทุนในบริษัท เดอะ มาเจสติค ครีก คันทรีคลับ จำกัด (“MJC”) โดยบริษัทได้ชี้แจงว่า คณะกรรมการบริษัทได้มีมติวันที่ 4 เมษายน 2562 อนุมัติให้ใช้สิทธิขายคืนหุ้น MJC เนื่องจากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งตามเงื่อนไขของการใช้สิทธิซื้อคืน จะต้องดำเนินการเคลียร์ภาระหนี้ให้แล้วเสร็จก่อนการซื้อคืนภายใน 1 เดือน ซึ่ง ณ วันใช้สิทธิ ไม่มีภาระหนี้หรือรายการระหว่างกันค้างอยู่ โดยบริษัทได้มีการพิจารณาฐานะทางการเงินและความสามารถของบริษัท หัวหินพัฒนา จำกัด (ผู้ขายเดิม) (“หัวหินพัฒนา”) ประกอบแล้วนั้น แต่บริษัทได้รับแจ้งจากหัวหินพัฒนาว่าไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขในการใช้สิทธิตามสัญญาซื้อขายหุ้นได้ โดยบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการทางกฎหมาย และอยู่ในขบวนการที่จะฟ้องร้องต่อศาลต่อไป ขณะเดียวกันได้เจรจาร่วมกันกับ หัวหินพัฒนาเพื่อหาทางแก้ไขปัญหา

บริษัทขอชี้แจงความคืบหน้าการดำเนินการกับเงินลงทุนใน MJC ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ติดตามให้ชี้แจง ดังนี้

ความคืบหน้า

ตามที่บริษัทได้ลงทุนใน MJC ในสัดส่วนร้อยละ 80 เมื่อเดือนกรกฎาคม 2559 โดยการซื้อหุ้นสามัญ MJC จากหัวหินพัฒนา จำนวน 20.80 ล้านหุ้น มูลค่า 260 ล้านบาท และหัวหินพัฒนาได้ให้สิทธิแก่บริษัทในการขายหุ้นคืนในราคา 260 ล้านบาท สำหรับสัญญาซื้อหุ้นคืนที่ผู้ขาย (หัวหินพัฒนา) ให้สิทธิแก่บริษัทในการขายหุ้นคืนในราคา 260 ล้านบาท (เท่ากับต้นทุนที่บริษัทซื้อ) โดยมีเงื่อนไขว่า หาก MJC มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานงวดปี 2559-2561 รวมกัน 3 ปี น้อยกว่า 209.72 ล้านบาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาถึงฐานะทางการเงินและความสามารถของหัวหินพัฒนาจากงบการเงินของหัวหินพัฒนาสำหรับปี 2558 (เนื่องจากทำรายการปี 2559) หัวหินพัฒนา มีทุนจดทะเบียน 175 ล้านบาท มีสินทรัพย์ 361.268 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในบริษัทย่อย 262.23 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 94.83 ล้านบาท และอื่น ๆ 4.21 ล้านบาท และมีส่วนผู้ถือหุ้นซึ่งเท่ากับ 35.357 ล้านบาท ซึ่งถือได้ว่าหัวหินพัฒนายังมีส่วนผู้ถือหุ้นที่ยังเป็นบวกอยู่ ในการพิจารณาฐานะทางการเงิน ทางคณะกรรมการได้พิจารณาควบคู่กับความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตด้วย เนื่องจาก ราคาที่บริษัทเสนอซื้อเป็นราคาที่มีส่วนลดค่อนข้างมากแล้ว จึงทำให้ความเสี่ยงที่ต่ำ ดังนั้น ฐานะทางการเงินดังกล่าวจึงอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

ต่อมา คณะกรรมการบริษัทได้มีมติในที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2562 อนุมัติให้ใช้สิทธิขายคืนหุ้น MJC เนื่องจากการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าว โดยบอกกล่าวการใช้สิทธิดังกล่าวไปยังหัวหน้าพัฒนาและได้ดำเนินการทวงถามการใช้สิทธิดังกล่าว แต่บริษัทได้รับแจ้งจากหัวหน้าพัฒนาว่า ไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขในการใช้สิทธิตามสัญญาซื้อขายหุ้นได้ เนื่องจาก ยังไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อมาซื้อหุ้น MJC คืนตามที่บริษัทจะใช้สิทธิได้ อย่างไรก็ตาม ไม่มีเงื่อนไขในสัญญาข้อใด ที่จะไม่สามารถให้ผู้ขายซื้อคืนกลับไปได้ หากบริษัทเลือกแนวทางดำเนินการตามกฎหมาย บริษัทก็สามารถดำเนินการได้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562 จึงมีมติให้บริษัทดำเนินการตามกฎหมายแต่ในขณะเดียวกันก็ให้มีการเจรจาตกลงเพื่อหาแนวทางที่จะสามารถตกลงกันได้เพื่อเป็นประโยชน์ด้วยกันทั้งสองฝ่ายดำเนินการ ต่อมาตัวแทนของหัวหน้าพัฒนาได้เจรจากับบริษัทเพื่อหาข้อยุติซึ่งบริษัทและหัวหน้าพัฒนาได้บรรลุในเงื่อนไขและข้อตกลงดังกล่าวเรียบร้อยแล้วและในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2562 ซึ่งมีการยกเลิกสัญญาระหว่างกันฉบับเดิม และมีการกำหนดข้อตกลงเกี่ยวกับการขายหุ้น MJC คืนไปยังหัวหน้าพัฒนา ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้ใช้สิทธิดำเนินการฟ้องร้องตามกฎหมาย

ซึ่งเมื่อพิจารณามูลค่าหุ้น MJC ซึ่งบริษัทได้ว่าจ้างบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของ MJC ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยใช้วิธีปรับปรุงมูลค่าบริษัทตามบัญชีเท่ากับ 304.30 ล้านบาทหรือเท่ากับ 11.70 บาทต่อหุ้น ซึ่งบริษัทลงทุนมูลค่า 260 ล้านบาทจำนวน 20.80 ล้านหุ้นเท่ากับมูลค่าต่อหุ้นเท่ากับ 12.50 บาท โดยบริษัทมีขนาดทุนจากการประเมินมูลค่าเท่ากับ 16.64 ล้านบาท แต่หากในอนาคตหากหัวหน้าพัฒนาไม่สามารถซื้อหุ้น MJC คืนจากบริษัททางบริษัทอาจต้องขายทอดตลาดหุ้น MJC และบังคับคดีจากส่วนต่างของราคาต้นทุนกับราคาขาย ซึ่งฝ่ายบริหารคาดว่าราคาขายทอดตลาดในทางปฏิบัติลดลง 50% ซึ่งเท่ากับ 152.15 ล้านบาท สัดส่วนที่บริษัทถือหุ้น 80% จะเท่ากับ 121.72 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะขาดทุนเท่ากับ 138.28 ล้านบาทและยังจะขึ้นอยู่กับงบบังคับคดีกับทรัพย์สินของหัวหน้าพัฒนา ซึ่งจะเกิดความเสียหายกับบริษัทอย่างมากในอนาคตหากไม่สามารถบังคับคดีทรัพย์สินของหัวหน้าพัฒนาได้ นอกจากนี้ กระบวนการบังคับคดีตามกฎหมายอาจใช้ระยะเวลาที่ไม่สามารถกำหนดแน่นอนได้ อีกทั้งบริษัทก็ยังคงต้องสนับสนุนอยู่หนี้ของ MJC ที่มีต่อ SME BANK เพื่อไม่ให้ SME BANK บังคับคดีกับสนามกอล์ฟของ MJC ดังนั้น บริษัทอาจไม่ได้ประโยชน์จากการดำเนินคดีกับหัวหน้าพัฒนาแต่อย่างใด ในทางกลับกัน การเจรจากับหัวหน้าพัฒนาจึงอาจก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทมากกว่า นอกจากนี้ บริษัทยังมีส่วนร่วมในการปรับโครงสร้างหนี้ของ MJC กับ SME BANK เพื่อให้สามารถชำระหนี้ได้ภายใน 5 ปี ซึ่งหากในอนาคต MJC สามารถชำระหนี้ SME BANK ได้หมด MJC ก็จะสามารถสร้างรายได้และกำไร ตลอดจนกระแสเงินสดให้กับบริษัทได้อย่างสม่ำเสมอต่อไป ทางบริษัทเชื่อมั่นว่า ในอนาคตจะสามารถหาแหล่งทุนหรือสามารถที่จะดำเนินการขายให้แหล่งทุนได้และทำให้ MJC มีมูลค่าสูงสุดกว่าที่จะใช้สิทธิบังคับขายตามกฎหมายจากการดำเนินคดีกับหัวหน้าพัฒนาในปัจจุบัน

โดยสาระสำคัญของเงื่อนไขและข้อตกลงในสัญญาซื้อขายหุ้น ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 สรุปโดยสังเขปได้ว่า เนื่องด้วยข้อกำหนดในสัญญาได้กำหนดหลักการ ว่าด้วยการปฏิบัติเกี่ยวกับภาระหนี้ของ MJC กับ SME BANK เพื่อดำเนินการให้ SME BANK เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดเกี่ยวกับการผ่อนชำระหนี้ในส่วนที่เหลือตามบันทึกขอผ่อนผันการชำระหนี้ โดยให้ขยายระยะเวลาการผ่อนชำระออกไปเป็น 5 ปี เพื่อให้กระแสเงินสดมีเพียงพอในการชำระหนี้ บริษัทจึงลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 อย่างไรก็ตาม ในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2562 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นช่วงเวลา

ภายหลังการเจรจาตกลงในสัญญาซื้อขายหุ้นเสรีจัสติน MJC มีการผิมนัดชำระหนี้ SME BANK หลายงวดติดกัน จนทำให้ SME BANK ส่งหนังสือแจ้งการยึดหลักทรัพย์ค้ำประกัน (สนามกอล์ฟ)

ต่อมา บริษัทเห็นว่า การดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาดังกล่าวค่อนข้างเป็นไปได้ยากในทางปฏิบัติ และบริษัทต้องมี ต้นทุนค่าเสียโอกาสที่ต้องรอให้หัวหินพัฒนาซื้อหุ้น MJC คืนอีก 3 ปีโดยไม่มีสิทธิขายหุ้นเอง ประกอบกับราคาหุ้นที่สูงกว่าราคาซื้อคืนก็ต้องเป็นของหัวหินพัฒนา และบริษัทก็ต้องให้ความช่วยเหลือทางการเงินต่อไปอีก 3 ปี ดังนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดกับบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงตัดสินใจยกเลิกสัญญาซื้อขายหุ้นกับหัวหินพัฒนา ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งจะทำให้บริษัทมีโอกาสในการขายหุ้น MJC ได้ก่อน 3 ปี

ดังนั้น ในช่วงเดือนมีนาคม 2563 บริษัท MJC และหัวหินพัฒนาจึงได้มีการเจรจาเพื่อหาทางออกที่เหมาะสม โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำ (1) บันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ 6 มีนาคม 2563 (“บันทึกข้อตกลง”) และ (2) สัญญาจ้างบริหารสนามกอล์ฟ ฉบับลงวันที่ 6 มีนาคม 2563 (“สัญญาจ้างบริหารสนามกอล์ฟ”) โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) ณ วันที่ 6 มีนาคม 2563 คู่สัญญาตกลงยกเลิกสัญญาซื้อขายหุ้น ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 ระหว่าง บริษัท และหัวหินพัฒนา และ MJC รวมถึงสัญญาหรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (2) บริษัทได้มอบหมายให้ MJC เป็นผู้ว่าจ้าง หัวหินพัฒนาบริหารกิจการสนามกอล์ฟ มาเจสติก ครีก กอล์ฟคลับ แอนด์ รีสอร์ท เนื่องจากบริษัทเล็งเห็นว่าหัวหินพัฒนาเป็นผู้มีความชำนาญในธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยที่ได้มีการกำหนดเกณฑ์ประเมินผลการดำเนินงาน โดยการพิจารณากระแสเงินสดในกิจการสนามกอล์ฟทุก ๆ สิ้นไตรมาส เพื่อให้หัวหินพัฒนาดำเนินการบริหารสนามกอล์ฟอย่างเต็มความสามารถ และบริษัทยังให้หัวหินพัฒนา รับประกันผลการดำเนินการดังกล่าว โดยการนำที่ดินจำนวน 10 ไร่ มาจดจำนองไว้กับบริษัท หาก ณ สิ้นไตรมาสใด ๆ กระแสเงินสดในกิจการสนามกอล์ฟต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด MJC สามารถบอกเลิกการจ้างบริหารดังกล่าว และบริษัทมีสิทธิยึดที่ดินจำนองจำนวน 10 ไร่ได้ทันที
- (3) MJC แต่งตั้งให้ หัวหินพัฒนาเป็นตัวแทนในการขายสนามกอล์ฟ (มิใช่ตัวแทนแบบ Exclusive) โดยมีการกำหนดราคาขายขั้นต่ำ และไม่มีการเรียกเก็บค่านายหน้าจากการขาย ซึ่งบริษัทเองก็สามารถขายสนามกอล์ฟได้ ซึ่งบริษัทพิจารณาแล้วว่า หากสามารถขายสนามกอล์ฟได้สำเร็จ จะทำให้กระแสเงินสดเข้ามาในจำนวนมากกว่าเงินที่บริษัทลงทุนไปจำนวน 260 ล้านบาท อีกทั้งกระแสเงินสดดังกล่าวยังสามารถทดแทนผลขาดทุนในอดีต และสามารถปิดความเสี่ยงที่จะเกิดผลขาดทุนในอนาคตได้อีกด้วย
- (4) บริษัทให้ MJC กู้ยืมเงินจำนวน 6 ล้านบาทเพื่อชำระหนี้บางส่วน ต่อธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (“SME BANK”) โดยทำเป็นสัญญากู้ยืมเงินกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ย 7.50% ต่อปี
- (5) หัวหินพัฒนาตกลงจำนองที่ดินจำนวน 10 ไร่ ซึ่งคิดเป็นมูลค่า 6.27 ล้านบาท ซึ่งตั้งอยู่ติดหรือใกล้กับสนามกอล์ฟให้แก่บริษัทเพื่อเป็นประกันการที่บริษัทให้ MJC กู้ยืมเงินข้างต้น รวมถึงประกันผลการดำเนินงานตามข้อตกลงเกี่ยวกับการจ้างบริหารสนามกอล์ฟ

- (6) บริษัทได้รับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ทั้งหมดของหัวหินพัฒนา และนายระนาชัย วีรพัฒน์วงศ์ ที่มีต่อ MJC จำนวน 36.05 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้พิจารณาถึงศักยภาพในการชำระคืน คือ จากการโอนสิทธิดังกล่าวที่ทำให้บริษัท มีสถานะความเป็นเจ้าหนี้และลูกหนี้กับทาง MJC ทำให้สามารถตกลงการจ่ายคืนเป็นการผ่อนชำระให้สอดคล้องกับ ศักยภาพการชำระเงินกู้คืนของ MJC ได้ และ
- (7) หัวหินพัฒนาตกลงเข้ารับผิดชอบหนี้ทางการค้าทั้งหมดจำนวน 20.98 ล้านบาท ที่ MJC มีต่อบริษัท มีเดีย เอกซ์ เพอร์ทีส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของหัวหินพัฒนา

โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทได้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินกับ MJC ไปทั้งสิ้น 35.42 ล้านบาท (อ้างอิงตามงบการเงิน สอบทานไตรมาส 1 ปี 2563) โดยบริษัทประเมินจำนวนเงินที่ช่วยเหลือให้สอดคล้องกับความต้องการทางการเงินของ MJC ซึ่ง นอกจากความช่วยเหลือทางการเงินจากบริษัท MJC ก็มีการขอความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นกลุ่มอื่นอีกเช่นกัน เช่น การ กู้ยืมจากหัวหินพัฒนาและผู้บริหารรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 36.05 ล้านบาท ซึ่งภายหลังได้มีการโอนสิทธิเรียกร้องหนี้ดังกล่าวมาให้ บริษัทแล้ว ซึ่งเมื่อเทียบสัดส่วนการให้ความช่วยเหลือทางการเงินกับสัดส่วนการถือหุ้น บริษัทได้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ MJC เป็นสัดส่วนที่น้อยกว่ากลุ่มหัวหินพัฒนา เป็นอย่างมาก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายกุศล สังขนันท์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร