

นโยบายการแบ่งแยกธุรกิจ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลักการและเหตุผล

ภายหลังจากการเข้าเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("TITLE") ของบริษัท 39 เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ("ASW") ทำให้กลุ่มบริษัท ASW ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของของ TITLE ทำธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกัน เนื่องจากต่างก็ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตามในปัจจุบันระหว่างกลุ่มบริษัท ASW และ TITLE ไม่มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใดที่มีทำเลที่ตั้งทับซ้อนหรืออยู่ใกล้เคียงกันอันอาจเป็นการแข่งขันเพื่อแย่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกัน โดยในปัจจุบันกลุ่มบริษัท ASW พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นหลัก ในขณะที่ TITLE พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพียงเฉพาะในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตเท่านั้น โดยมีรายละเอียดกลุ่มลูกค้าและประเภทผลิตภัณฑ์ดังนี้

	กลุ่มบริษัท ASW	TITLE
ทำเลที่ตั้ง	จังหวัดกรุงเทพมหานคร พื้นที่ปริมณฑล และจังหวัดชลบุรี	จังหวัดภูเก็ต
รูปแบบของโครงการที่พัฒนา และสัดส่วน	คอนโดมิเนียม Low Rise ประมาณร้อยละ 75-80 คอนโดมิเนียม High Rise ประมาณร้อยละ 14-21 บ้านเดี่ยวแนวราบ ประมาณร้อยละ 4-5 โดยเป็นโครงการสำหรับอยู่อาศัย ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่ใกล้สถานีขนส่งมวลชนระบบราง ใกล้ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจแห่งใหม่ (New CBD) ใกล้ระบบขนส่งมวลชนที่หลากหลาย ใกล้สถานศึกษา ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา	คอนโดมิเนียม Low Rise สำหรับอยู่อาศัย เพื่อการพักผ่อนประมาณร้อยละ 100
ระดับราคา	ประมาณ 60,000 – 130,000 บาทต่อตารางเมตร สำหรับคอนโดมิเนียม และ 3-60 ล้านบาทต่อหน่วย สำหรับบ้านเดี่ยว	ประมาณ 100,000 – 124,000 บาทต่อตารางเมตร

มาตรการแบ่งแยกธุรกิจ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กลุ่มบริษัท ASW และ TITLE มีความตั้งใจที่จะไม่ประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกัน โดย ASW และ TITLE กำหนดให้มีการกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของกลุ่มเพื่อแบ่งแยกพื้นที่ทางธุรกิจระหว่างกัน เพื่อให้มีความชัดเจนและไม่ทับซ้อนกัน และป้องกันการประกอบธุรกิจที่อาจเป็นการแข่งขันกัน รวมถึงไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีกลไกการดำเนินธุรกิจเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของแต่ละบริษัท โดยกำหนดขอบเขตในการเติบโตทางธุรกิจพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดยการขีดเส้นแบ่งพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ ซึ่งกลุ่มบริษัท ASW จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในพื้นที่ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออก และภาคตะวันตก ในขณะที่ TITLE จะเป็นบริษัทแกนนำ (Flagship) ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในพื้นที่ภาคใต้ ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ตั้งแต่จังหวัดชุมพร ระนอง สุราษฎร์ธานี พังงา นครศรีธรรมราช กระบี่ ภูเก็ต ตรัง พัทลุง สตูล สงขลา ปัตตานี ยะลา และนราธิวาส เพื่อกำหนดเป้าหมายการเติบโตของแต่ละบริษัทให้ชัดเจนและเพื่อเป็นแนวทางในการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อไปในอนาคต โดยสามารถสรุปแนวทางได้ดังนี้

หัวข้อ	กลุ่มบริษัท ASW	TITLE
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	<ol style="list-style-type: none"> พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ธุรกิจรับฝากขายฝากเช่า ธุรกิจลงทุนด้าน Digital Asset ธุรกิจด้านสุขภาพและความงาม และ/หรือธุรกิจอื่นๆ ที่ไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างกัน 	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งในแนวราบและแนวสูง และ/หรือธุรกิจอื่นที่ให้อัตราผลตอบแทนทางการลงทุนที่น่าพึงพอใจกับบริษัทโดยไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างกัน
พื้นที่ทางภูมิศาสตร์ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันตก	พื้นที่ภาคใต้ ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ตั้งแต่จังหวัดชุมพร ระนอง สุราษฎร์ธานี พังงา นครศรีธรรมราช กระบี่ ภูเก็ต ตรัง พัทลุง สตูล สงขลา ปัตตานี ยะลา และนราธิวาส

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท ASW และ TITLE ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามแนวทางในการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตดังต่อไปนี้

- (1) คณะกรรมการของ ASW และ TITLE มีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมาย (Fiduciary Duties) โดยคณะกรรมการจะพิจารณาความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการต่าง ๆ และติดตาม กำกับดูแล และตรวจสอบให้มั่นใจว่าไม่มีความขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท โดยจะทำการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน ในกรณีที่เข้าข่ายที่ต้องเปิดเผยตามหลักเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- (2) กลุ่มบริษัท ASW และ TITLE มีโครงสร้างการถือหุ้นที่ชัดเจน โปร่งใส ไม่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเปิดเผยโครงสร้างการถือหุ้นของ ASW และบริษัท ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี รวมถึงเปิดเผยการถือหลักทรัพย์ของคณะกรรมการอย่างครบถ้วน
- (3) กลุ่มบริษัท ASW และ TITLE ได้เปิดเผยข้อมูลเท่าที่จำเป็นและสมควรเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันในการรับทราบข้อมูล
- (4) กลุ่มบริษัท ASW และ TITLE จะทบทวนนโยบายแบ่งแยกธุรกิจเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เป็นประจำ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการประกอบธุรกิจในอนาคตและสภาวะการณ์ทางธุรกิจและการแข่งขัน

ที่อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต และเปิดเผยนโยบายดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (56-1 One report) และระบบส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ (Electronic Listed Companies Information Disclosure, ELCID) ของ ASW และ TITLE

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีโอกาสทางธุรกิจที่เกี่ยวกับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งในรูปแบบของการเข้าร่วมทุน และ/หรือการเข้าซื้อที่ดินเปล่าในพื้นที่ภาคใต้ผ่านเข้ามาทางกลุ่มบริษัท ASW กลุ่มบริษัท ASW ตกลงจะให้สิทธิแก่ TITLE ในการพิจารณาเข้าลงทุนก่อน โดยกรรมการของ TITLE ที่มีส่วนได้เสียต้องออกจากห้องประชุมและงดออกเสียงในวาระนั้นเพื่อให้กรรมการของ TITLE ที่ไม่มีส่วนได้เสียสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่และมีอิสระในการลงมติ และหากคณะกรรมการของ TITLE มีมติไม่เข้าลงทุน และ/หรือ ไม่สามารถเข้าลงทุนในโอกาสทางธุรกิจดังกล่าว กลุ่มบริษัท ASW อาจพิจารณาเข้าลงทุนเพื่อรักษาผลประโยชน์ผู้ถือหุ้นรายย่อยของ ASW โดยคณะกรรมการของทุกฝ่ายจะพิจารณาความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการต่างๆ ตลอดจนติดตาม กำกับดูแล และตรวจสอบให้มั่นใจว่าไม่มีการถ่ายเททางผลประโยชน์ และดำเนินการใด ๆ เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของทุกฝ่าย รวมถึงดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป และ/หรือกฎเกณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารของแต่ละบริษัทจะทำหน้าที่ของตนในการบริหารกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นของแต่ละบริษัท โดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัทจะตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของตนเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทเช่นกัน อีกทั้ง จะปฏิบัติตามข้อบังคับ กฎเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด