

ที่ PG. 02/016-69

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง แจ้งสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2569 (“ที่ประชุม”) เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกัน จำนวน 2 รายการ ซึ่งเป็นรายการตามปกติของธุรกิจและเป็นไปตามราคาตลาด โดยรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 รายการดังกล่าวจัดเป็นประเภทรายการตามปกติของธุรกิจ (ประเภทที่ 1) ซึ่งเป็นรายการทางการค้าที่บริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยดำเนินการเป็นปกติเพื่อประกอบธุรกิจ ภายใต้เงื่อนไขทางการค้าทั่วไป ในการพิจารณาขนาดรายการ ได้มีการนับรวมรายการที่เกี่ยวข้องกันหลายรายการเป็นรายการเดียวกัน รวมถึงรายการที่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนก่อนวันที่ตกลงเข้าทำรายการ ซึ่งเป็นรายการที่ทำกับบุคคลเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่รวมรายการที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว

เมื่อรวมมูลค่ารายการทั้งหมดมีจำนวน 19.7 ล้านบาท ซึ่งเข้าข่ายรายการขนาดกลาง กล่าวคือ มีมูลค่ามากกว่า 1 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 20 ล้านบาท หรือมากกว่า 0.03% แต่ไม่เกิน 3% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (โดยเลือกเกณฑ์ที่มีมูลค่าสูงกว่า) จึงต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ และเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทฯ จึงขอแจ้งสารสนเทศของรายการดังกล่าวดังต่อไปนี้

- ที่ประชุมมีมติอนุมัติการทำรายการเกี่ยวข้องกัน กรณีเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลเกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่ สุวินทวงศ์ เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัทฯ ที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพด้านทำเลและการพัฒนา ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีความสัมพันธ์เข้าข่ายเป็น “บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” ตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวถือเป็นรายการเกี่ยวข้องกันประเภทที่ 1 รายการตามปกติของธุรกิจ เป็นรายการทางการค้าที่บริษัทจดทะเบียน หรือ บริษัทย่อยทำเป็นปกติเพื่อประกอบธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน	
วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ:	อยู่ระหว่างเจรจา
วันที่คณะกรรมการมีมติ	27 กุมภาพันธ์ 2569
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความเกี่ยวข้อง	<p><u>ผู้ซื้อที่ดิน:</u> บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท ฯ”)</p> <p><u>ผู้ขายที่ดิน:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัท ซีไฮด์ รีสอร์ท จำกัด - บริษัท ไอ.เอส.เตท จำกัด - บริษัท พี.ซี. เอ็น เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด <p>ลักษณะความเกี่ยวข้อง: กรรมการผู้มีอำนาจเป็นบุคคลเกี่ยวข้องตามมาตรา 258 (1)-(7) ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ฉบับเดิม</p>
ลักษณะความสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท ฯ”) มีนางสาวจิตติมา ธิรกิจพงค์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 5.95 - บริษัท ซีไฮด์ รีสอร์ท จำกัด (“บริษัทซีไฮด์ฯ”) มีนางสุรภา เมฆศรี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 98 ซึ่งเป็นมารดานางสาวจิตติมา ธิรกิจพงค์ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 5.95 ในบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ลักษณะของรายการ	- บริษัท ฯ เข้าซื้อที่ดินสุวินทวงศ์ กรุงเทพมหานคร จำนวนไม่เกิน 20 แปลง เนื้อที่ดินไม่เกิน 3 ไร่ มูลค่าซื้อขายที่ดินไม่เกิน 20 ล้านบาท หรือไม่เกิน 19,000 บาทต่อตารางวา โดยราคาต่อตารางวาดังกล่าวสูงกว่าราคาประเมินราชการ แต่ต่ำกว่าราคาตลาดของที่ดินบริเวณเดียวกัน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ (16,000 บาท > 19,000 บาท > 22,000 บาท) จากผู้ที่มีลักษณะความเกี่ยวข้อง
วัตถุประสงค์การทำรายการ	<ul style="list-style-type: none"> - เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัทฯ - ที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพด้านทำเลและการพัฒนา
มูลค่ารวม	<p>ไม่มีรายการเกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการซึ่งเกิดจากบุคคลเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว</p> <p>รายการเกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน</p> <p>บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซื้อที่ดิน จำนวนเงินไม่เกิน 20 ล้านบาท</p>
การชำระราคา	เงื่อนไขการชำระเงิน: เงินมัดจำ 10% ชำระเป็นเงินสด ส่วนที่เหลือชำระเป็นตัวสัญญาใช้เงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี อายุตัว 1 ปี (อิงอัตราดอกเบี้ยที่

การชำระราคา (ต่อ)	ปัจจุบันบริษัทกู้ยืม ดังนี้ ธนาคารทีสโก้ ร้อยละ 6.75 และสถาบันการเงินเครดิต ฟองซีเออร์ ร้อยละ 10)
ขนาดของรายการและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ	ขนาดรายการสินทรัพย์หรือบริการ 7.31% ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่ได้รับการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ถือว่าเป็นรายการขนาดกลาง คือ > 1 ล้านบาท แต่ < 20 ล้านบาท หรือ >0.03% แต่ < 3% ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยเลือกค่าที่สูงกว่า
แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน	กู้ยืมจากสถาบันการเงิน
ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท	เห็นชอบให้บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซื้อที่ดิน จากบริษัท บริษัท ซีไฮด์ รีสอร์ท จำกัด, บริษัท ไอ.เอส.เดท จำกัด, บริษัท พี.ซี. เอ็น เอ้าส์ซิ่ง จำกัด
ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ	มีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการ

- ที่ประชุมมีมติอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกัน กรณีรับบริหารโรงแรมจากบุคคลเกี่ยวโยงกัน เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนขยายธุรกิจเพื่อให้เกิดความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโรงแรม เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ บริษัทฯ มีโอกาสรับบริหารโรงแรม The Palazzo Bangkok โดยผู้บริหารของโรงแรมมีความสัมพันธ์เป็นกรรมการของบริษัทฯ เข้าข่ายเป็น "บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน" ตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การเข้าบริหารจัดการดังกล่าวถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันประเภทที่ 1 รายการตามปกติของธุรกิจ เป็นรายการทางการค้าที่บริษัทจดทะเบียน หรือ บริษัทย่อยทำเป็นปกติเพื่อประกอบธุรกิจที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไปโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การพิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกัน	
วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ:	อยู่ระหว่างเจรจา
วันที่คณะกรรมการมีมติ	27 กุมภาพันธ์ 2569
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความเกี่ยวโยง	ผู้บริหาร: บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (" บริษัท ฯ ") ผู้ว่าจ้างบริหาร: บริษัท พี.รัชมิตร จำกัด <u>ลักษณะความเกี่ยวโยง:</u> กรรมการผู้มีอำนาจเป็นบุคคลเกี่ยวโยงตามมาตรา 258 (1)-(7) ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ฉบับเดิม
ลักษณะความสัมพันธ์	- บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (" บริษัท ฯ ") มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 5.95 - บริษัท พี.รัชมิตร จำกัด (" บริษัท พี.รัชมิตรฯ ") มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
ลักษณะของรายการ	- บริษัท ฯ รับบริหารโรงแรม The Palazzo Bangkok สถานที่ตั้ง ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร โดยเป็นรูปแบบสัญญาบริหารโรงแรม (Hotel Management Agreement) มีจำนวนห้องพักและห้องจัดเลี้ยงรวมไม่เกิน 300

ลักษณะของรายการ (ต่อ)	ห้อง ค่าบริหารอัตราคงที่ 1.5% - 3% ของรายได้รวม และผลตอบแทนเพิ่มตาม ขึ้นบันได 3% - 8% ของกำไรขั้นต้นระหว่าง 27% - 40% ระยะเวลาสัญญา 1 ปี จากผู้ที่มีลักษณะความเกี่ยวข้อง
วัตถุประสงค์การทำรายการ	บริษัทฯ มีแผนขยายธุรกิจเพื่อให้เกิดความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโรงแรม เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้
ค่าบริหาร	ค่าบริหารอัตราคงที่ 1.5% - 3% ของรายได้รวม และ ผลตอบแทนเพิ่มตามขึ้นบันได 3% - 8% ของกำไรขั้นต้นระหว่าง 27% - 40%
มูลค้ำวม	ไม่มีรายการเกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำ รายการซึ่งเกิดจากบุคคลเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคล ดังกล่าว รายการเกี่ยวข้องที่จะเกิดขึ้นในปัจจุบัน บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) รับค่าบริหารโรงแรม จำนวนเงินประมาณ 4.7 ล้านบาท
ขนาดของรายการและเกณฑ์ที่ใช้ กำหนดมูลค้ำวมของรายการ	ขนาดรายการสินทรัพย์หรือบริการ 2.29% ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่ได้รับการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ถือว่าเป็นรายการ ขนาดกลาง คือ > 1 ล้านบาท แต่ < 20 ล้านบาท หรือ >0.03% แต่ < 3% ของ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยเลือกค่าที่สูงกว่า
ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท	เห็นชอบให้บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) รับบริหารโรงแรมจากบุคคลเกี่ยว ข้องกัน
ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ	มีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

(นายยุทธนา หิมาการุณ)

กรรมการ