

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 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการเกี่ยวโยงกัน จำนวน 2 รายการ โดยรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทฯจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 รายการดังกล่าวจัดเป็นประเภทรายการตามปกติของธุรกิจ (ประเภทที่ 1) และประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ (ประเภทที่ 4) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ที่ประชุมมีมติอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกัน กรณีเข้าซื้อที่ดินจากบุคคลเกี่ยวโยงกัน เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่ สุวินทวงศ์ เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัทฯ ที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพด้านทำเลและการพัฒนา ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีความสัมพันธ์เข้าข่ายเป็น “บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” ตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันประเภทที่ 1 รายการตามปกติของธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน	
วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ:	อยู่ระหว่างเจรจา
วันที่คณะกรรมการมีมติ	27 กุมภาพันธ์ 2569
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความเกี่ยวโยง	ผู้ซื้อที่ดิน: บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท ฯ”) ผู้ขายที่ดิน: - บริษัท ซีไฮด์ รีสอร์ท จำกัด - บริษัท ไอ.เอส.เตท จำกัด - บริษัท พี.ซี. เอ็น โฮัสซิ่ง จำกัด
ลักษณะความสัมพันธ์	- บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท ฯ”) มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 5.95 - บริษัท ซีไฮด์ รีสอร์ท จำกัด (“บริษัทซีไฮด์ฯ”) มีนางสุรภา เมฆศรี (เป็นมารดาของนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์) เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้น ร้อยละ 98

ลักษณะความสัมพันธ์ (ต่อ)	- บริษัท ไอ.เอสเตท จำกัด มีนางสาววิจิตติมา ธิรกิจพงค์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้น ร้อยละ 48 - บริษัท พี.ซี. เอ็น เฮ้าส์ซิง จำกัด มีนางสาววิจิตติมา ธิรกิจพงค์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
ลักษณะของรายการ	- บริษัท ฯ เข้าซื้อที่ดินสุวินทวงศ์ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวมไม่เกิน 770 ตารางวา มูลค่าซื้อขายที่ดินจากการตกลงร่วมกันไม่เกิน 14.56 ล้านบาท (ราคาซื้อขายไม่เกิน 18,900 บาทต่อตารางวา) - โดยที่ดินมีราคาประเมินราชการ 16,000 บาทต่อตารางวา, - ราคาประเมินจากบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อของกสท.อยู่ที่ 22,000 บาทต่อตารางวา
วัตถุประสงค์การทำรายการ	- เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ของบริษัทฯ - ที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพด้านทำเลและการพัฒนา
การชำระราคา	<u>เงื่อนไขการชำระเงิน:</u> เงินมัดจำ 10% ชำระเป็นเงินสด ส่วนที่เหลือชำระเป็นดาวน์สัญญาใช้เงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี อายุตัว 1 ปี อิงอัตราดอกเบี้ยที่ปัจจุบันบริษัทกู้ยืม ดังนี้ ธนาคารทิสโก้ ร้อยละ 6.75 และสถาบันการเงินเครดิต ฟองซิเออร์ ร้อยละ 10 โดยคำนวณเป็นมูลค่าดอกเบี้ยทั้งสิ้น 720,720 บาท
ขนาดของรายการและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ	ขนาดรายการซื้อที่ดินรวมดอกเบี้ยทั้งหมดที่เกิดจากการชำระโดยตัวสัญญาใช้เงิน รวม 15.28 ล้านบาท ถือเป็นรายการขนาดกลาง คือ > 1 ล้านบาท แต่ < 20 ล้านบาท <u>บริษัทฯ ไม่มีรายการเกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการ</u> ซึ่งเกิดจากบุคคลเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว
แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อที่ดิน	กู้ยืมจากสถาบันการเงิน
ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท	เห็นชอบให้บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซื้อที่ดิน จากบริษัท บริษัท ซีไฮด์รีสอร์ท จำกัด, บริษัท ไอ.เอสเตท จำกัด, บริษัท พี.ซี. เอ็น เฮ้าส์ซิง จำกัด
ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ	มีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการ

- ที่ประชุมมีมติอนุมัติการทำรายการเกี่ยวข้องกัน กรณีรับบริหารโรงแรมจากบุคคลเกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนขยายธุรกิจเพื่อให้เกิดความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโรงแรม เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้ บริษัทฯ มีโอกาสรับบริหารโรงแรม The Palazzo Bangkok โดยผู้บริหารของโรงแรมมีความสัมพันธ์เป็นกรรมการของบริษัทฯ เข้าข่ายเป็น "บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน" ตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การเข้าบริหารจัดการดังกล่าวถือเป็นรายการเกี่ยวข้องกัน **ประเภทที่ 4 รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ** โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน	
วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ:	อยู่ระหว่างเจรจา
วันที่คณะกรรมการมีมติ	27 กุมภาพันธ์ 2569
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความเกี่ยวข้อง	ผู้รับบริหาร: บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท ฯ”) ผู้ว่าจ้างบริหาร: บริษัท พี.รัชมิตร จำกัด
ลักษณะความสัมพันธ์	- บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท ฯ”) มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 5.95 - บริษัท พี.รัชมิตร จำกัด (“บริษัทพี.รัชมิตรฯ”) มีนางสาวฐิติมา ธิรกิจพงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 40% และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
ลักษณะของรายการ	- บริษัท ฯ รับบริหารโรงแรม The Palazzo Bangkok สถานที่ตั้ง ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร โดยเป็นรูปแบบสัญญาบริหารโรงแรม (Hotel Management Agreement) มีจำนวนห้องพักและห้องจัดเลี้ยงรวมไม่เกิน 300 ห้อง ค่าบริหารอัตราคงที่ 1.5% - 3% ของรายได้รวม และผลตอบแทนเพิ่มเติมตามขั้นบันได 3% - 8% ของกำไรขั้นต้นระหว่าง 27% - 40% ระยะเวลาสัญญา 1 ปี จากผู้ที่มีลักษณะความเกี่ยวข้อง
วัตถุประสงค์การทำรายการ	บริษัทฯ มีแผนขยายธุรกิจเพื่อให้เกิดความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโรงแรม เพื่อเพิ่มแหล่งการสร้างรายได้
ค่าบริหาร	ค่าบริหารอัตราคงที่ 1.5% - 3% ของรายได้รวม และ ผลตอบแทนเพิ่มเติมตามขั้นบันได 3% - 8% ของกำไรขั้นต้นระหว่าง 27% - 40%
มูลค่ารวม	รายการเกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) รับค่าบริหารโรงแรม จำนวนเงินประมาณ 4.7 ล้านบาท
ขนาดของรายการและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ	ขนาดของรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ถือว่าเป็นรายการขนาดกลาง คือ > 1 ล้านบาท แต่ < 20 ล้านบาท บริษัทฯ ไม่มีรายการเกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการ ซึ่งเกิดจากบุคคลเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว
ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท	เห็นชอบให้บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) รับบริหารโรงแรมจากบุคคลเกี่ยวข้องกัน
ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ	มีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการ

โดยเมื่อรวมขนาดของรายการทั้งหมดมูลค่ารวม .19.98 ล้านบาท แล้วเข้าข่ายเป็นรายการขนาดกลาง บริษัทจึงสามารถอนุมัติรายการดังกล่าวโดยคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการ อันเกิดจากบุคคลเดียวกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

-
(นายยุทธนา หยิมการุณ)
กรรมการ