

ที่ PG. 08/053/66

วันที่ 10 สิงหาคม 2566

เรื่อง อนุมัติการทำรายการซื้อที่ดินที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ได้พิจารณาและมีมติอนุมัติ ดังนี้

1. อนุมัติให้บริษัท ซื้อที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันกับ บริษัท ทีเอสเอ แอนด์ พี จำกัด โฉนดเลขที่ 41556 และ 41558 เนื้อที่รวม 15-2-26 ไร่ ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โดยมี รายละเอียดดังนี้

1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ : ภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566

1.2 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ขาย : บริษัท ทีเอสเอ แอนด์ พี จำกัด

ผู้ซื้อ : บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1.3 บุคคลที่เกี่ยวข้องและลักษณะความเกี่ยวข้อง

ข้อมูล กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ขาย (บริษัท ทีเอสเอ แอนด์ พี จำกัด) คือ จากหนังสือรับรองบริษัทและบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2566 ดังนี้

- ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้นๆละ 100 บาท
- กรรมการผู้มีอำนาจ นายปรีชา ธีรกิจพงศ์
- ผู้ถือหุ้นใหญ่

1. นายปัญญา ธีรกิจพงศ์ ถือหุ้น 4,995 หุ้น คิดเป็น 49.95%

2. น.ส.จิตติมา ธีรกิจพงศ์ ถือหุ้น 5,000 หุ้น คิดเป็น 50.01%

ข้อมูลกรรมการ และผู้ถือหุ้นบางส่วนของบริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) “บริษัทผู้ซื้อ”

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

- ทุนจดทะเบียน 336,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 336,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

- กรรมการบริษัท
1. นายเพชร ยุติธรรมดำรง
  2. นายฐนนท์ศรณ์ เลิศฤทธิศิริกุล
  3. นายสมพร เวชพาณิชย์
  4. นายสมเจตน์ ทิณพงษ์
  5. นายยุทธนา หิยมการุณ
  6. นางสาวทิพาพร อัสวโสสถ์
  7. นางกิติมา ปวเรศกุล

- ผู้ถือหุ้น (เฉพาะที่เป็นกรรมการ หรือผู้ถือหุ้นของบริษัท ทีเอสเอ แอนด์ พี จำกัด)

1. บริษัท เนแอก จำกัด ถือหุ้น 83,658,837 หุ้น คิดเป็น 24.898% บริษัทนี้มีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ
  - นายปัญญา ธีรกิจพงค์ ถือหุ้น 244,982 หุ้น คิดเป็น 49.00%
  - น.ส.ฐิติมา ธีรกิจพงค์ ถือหุ้น 250,000 หุ้น คิดเป็น 50.00%
2. นายปัญญา ธีรกิจพงค์ ถือหุ้น 19,731,364 หุ้น คิดเป็น 5.872%
3. น.ส.ฐิติมา ธีรกิจพงค์ ถือหุ้น 17,929,662 หุ้น คิดเป็น 5.336%

รวมผู้ถือหุ้นของบมจ.ปรีชา กรุ๊ป ที่เกี่ยวข้องกับผู้ชาย 121,319,863 หุ้น คิดเป็น 36.11% ของหุ้นทั้งหมด

ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่า

1. นายปรีชา ธีรกิจพงค์ ซึ่งเป็นบิดาของ นายปัญญา ธีรกิจพงค์ และ น.ส.ฐิติมา ธีรกิจพงค์ ถึงแม้ว่าได้ลาออกจากเป็นกรรมการผู้อำนวยการ ของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 และไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) แต่ถือว่าเป็นญาติสนิทของผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เมื่อจะต้องเข้าทำรายการกับบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท ทีเอสเอ แอนด์ พี จำกัด จึงถือว่ามี ความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

2. นายปัญญา ธีรกิจพงค์ และ น.ส.ฐิติมา ธีรกิจพงค์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และเป็นผู้ถือใหญ่ของ บริษัท ทีเอสเอ แอนด์ พี จำกัด ที่จะทำการขายที่ดินให้กับบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จึงถือว่ามี ความเกี่ยวข้องกัน

ดังนั้นรายการซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวนี้ จึงถือว่าเป็น รายการที่เกี่ยวข้อง

#### 1.4 ลักษณะของสินทรัพย์

เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ทีเอสเอ แอนด์ พี จำกัด
เอกสารสิทธิ์	โฉนดเลขที่ 41556 และ 41558 ถ.บ้านกล้วย-ไทรน้อย ต.บางบัวทอง

	อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 15-2-26 ไร่ หรือ 6,226 ตารางวา
การกำหนดราคา	จากการเจรจาต่อรองกัน ได้ตกลงร่วมกันที่จะซื้อขายในราคา 85.60 ล้านบาท โดยเทียบเคียงราคาขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งที่ดินแปลงนี้มีราคาบอกขายที่ต่ำกว่าราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 บริษัท ซึ่งมีการประเมินราคา 93.39 ล้านบาท และ 87.164 ล้านบาท ณ วันที่ 2 มิ.ย. 66 และวันที่ 7 มิ.ย. 66 ตามลำดับ
เงื่อนไขการเสนอซื้อ	ราคา 85.60 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายบริษัท ทีเอสเอ แอนด์ พี จำกัด ตกลงชำระฝ่ายเดียว
การชำระเงิน	บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จะชำระเงินมัดจำในวันทำสัญญา จำนวน 15 ล้านบาท จะชำระส่วนที่เหลือทั้งหมดจำนวน 70.60 ล้านบาท ภายในระยะเวลา 3 เดือนนับจากวันทำสัญญา ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินบางบัวทอง จ.นนทบุรี

### 1.5 การคำนวณขนาดรายการ

สามารถวัดขนาดของรายการได้ดังนี้

- มูลค่ารายการ คือ ราคาที่จะซื้อจะขายที่ดิน 85,600,000 บาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NTA) จากงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

สินทรัพย์รวม	465,074,000 บาท
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(43,000) บาท
หัก หนี้สินรวม	(97,595,000) บาท
ทรัพย์สินสุทธิ	367,436,000 บาท
- 0.03% ของ NTA = 0.03% ของ 367,436,000 = 110,230.80 บาท
- 3% ของ NTA = 3% ของ 367,436,000 = 11,023,080.00 บาท
- พิจารณาขนาดของรายการแล้ว เข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ เนื่องจาก
  - ไม่เข้าข่ายรายการขนาดเล็ก เนื่องจาก มูลค่ารายการ 85,600,000 บาท มากกว่า 1 ล้านบาท และมากกว่า 0.03% ของ NTA ที่เท่ากับ 110,230.80 บาท

- ข. ไม่เข้าข่ายรายการขนาดกลาง เนื่องจาก มูลค่ารายการ 85,600,000 บาท ไม่อยู่ในช่วงมากกว่า 1 ล้านบาท และน้อยกว่า 20 ล้าน หรือ มากกว่า 0.03% NTA (110,230.80 บาท เท่ากับ แต่ น้อยกว่า 3% NTA เท่ากับ 11,023,080.00 บาท)
- ค. เข้าข่าย รายการขนาดใหญ่ เนื่องจากมูลค่ารายการ 85,600,000 บาท มากกว่า 20 ล้านบาท และมากกว่า 3% NTA (11,023,080.00 บาท)

::

- 1.6 แหล่งที่มาของเงินที่ซื้อที่ดิน : บริษัทมีแผนการใช้เงินในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ จากเงินทุนหมุนเวียนส่วนหนึ่งและจากเงินกู้จากสถาบัน การเงินในวงเงินประมาณ 200 ล้านบาท อีกส่วนหนึ่ง
- 1.7 กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าประชุม : ไม่มี  
ในวาระนี้และไม่มีสิทธิออกเสียง
- 1.8 ความเห็นของคณะกรรมการ : ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (ซึ่งไม่มีกรรมการที่มี  
บริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำ ส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาเห็นสมควรอนุมัติให้บริษัท  
รายการ ซื้อที่ดินตามรายการข้างต้น โดยพิจารณาแล้วเห็นว่า  
ที่ดินตามรายการนี้มีความเหมาะสมในด้านทำเลที่ตั้งที่  
สามารถพัฒนาโครงการให้สำเร็จได้ และทางด้านต้นทุน  
ราคา โดยบริษัทพิจารณาโดยใช้ราคาประเมินของผู้  
ประเมินอิสระ 2 ราย และราคาซื้อขายที่ดินในบริเวณ  
ใกล้เคียงกัน เป็นเกณฑ์ในการประเมินเปรียบเทียบ  
โดยสรุปเห็นว่าราคาที่บริษัทเสนอซื้อต่ำกว่าราคา  
ประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งมีความเหตุผล  
แล้ว และถือว่าเป็นประโยชน์ต่อบริษัท ถึงแม้เป็น  
รายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่เงื่อนไขของรายการก็เป็น  
ก็เป็นรายการ การค้าปกติตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป  
ตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

- 1.9 ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี  
ตรวจสอบ และ/หรือ  
กรรมการบริษัทที่แตกต่างจาก  
ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

( นายสมเจตน์ ทิณพงษ์ )

กรรมการ