

วันที่ 30 กันยายน 2566

เรื่อง กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เพื่อขออนุมัติรายการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2566 ได้มีมติกำหนดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นพร้อมกำหนดวาระประชุมดังต่อไปนี้

1. กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 เวลา 13.00 น. ณ ห้องประชุมชั้น 9 อาคาร ปรีชากรุ๊ป เลขที่ 1919 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น ในวันที่ 17 ตุลาคม 2566
2. กำหนดวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ดังนี้

ระเบียบวาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
ความเห็นของคณะกรรมการ คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้องเห็นสมควรรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นดังกล่าว และให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณารับรอง

ระเบียบวาระที่ 2 ขออนุมัติทำรายการเกี่ยวโยง ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 41556, 41558 ตำบล บางบัวทอง (คลองพระราชพิมล) อำเภอ บางบัวทอง จังหวัด นนทบุรี เนื้อที่ 15 ไร่ 2 งาน 26 ตารางวา พร้อมเงื่อนไขในการซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว และความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ความเห็นของคณะกรรมการ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (ซึ่งไม่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาเห็นควรให้ซื้อที่ดินตาม รายการข้างต้น ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติฯ

ระเบียบวาระที่ 3 เรื่องอื่น ๆ

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ดร.สมเจตน์ ทิณพงษ์)

กรรมการผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ที่ PG. 09/064/66

วันที่ 30 กันยายน 2566

เรื่อง การทำรายการซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2566 ได้พิจารณาและมีมติ ดังนี้

1. เห็นควรให้เสนอผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้บริษัท ทำรายการซื้อที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างที่เป็นรายการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ บริษัท ทีเอสเอ แอนด์ พี จำกัด โฉนดเลขที่ 41556 และ 41558 เนื้อที่รวม 15-2-26 ไร่ ถนนบ้านกล้วยไทรน้อย ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โดยมี รายละเอียดการเข้ารายการดังนี้

1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ : ภายในเดือน พ.ย. ปี 2566

1.2 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ขาย : บริษัท ทีเอสเอ แอนด์ พี จำกัด

ผู้ซื้อ : บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1.3 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความเกี่ยวข้อง

กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ขาย (บริษัท ทีเอสเอ แอนด์ พี จำกัด) 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 และผู้ถือหุ้นบางส่วนของ บริษัท ปรีชากรุ๊ป จำกัด (มหาชน) “บริษัทผู้ซื้อ”

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

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

- กรรมการบริษัท
 1. นายพชร ยุติธรรมดำรง
 2. นายฐนนท์ศรณ์ เลิศฤทธิศรีสกุล
 3. นายสมพร เวชพาณิชย์
 4. นายสมเจตน์ ทิณพงษ์

5. นายยุทธนา หยิมการุณ
6. นางสาวทิพาพร อัครโสสถ์
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 เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และเป็นผู้ถือใหญ่ของบริษัท 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	ที่ดินเปล่าเนื้อที่จำนวนรวม 15 ไร่ 2 งาน 26.0 ตารางวา หรือ 6,226.0 ตารางวา ตั้งอยู่ติดถนนสายบ้านกล้วย - ไทรน้อย ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โดยมีรายละเอียด ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. โฉนดที่ดิน เลขที่ 41556 เลขที่ดิน 51 ะวางที่ดิน 5036174838-3 ซึ่งมีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 5,983.0 ตารางวา 2. โฉนดที่ดิน เลขที่ 41558 เลขที่ดิน 52 ะวางที่ดิน 503614838-3 ซึ่งมีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 243 ตารางวา

การกำหนดราคา	จากการเจรจาต่อรองกัน ได้ตกลงร่วมกันที่จะซื้อขายในราคา 85.60 ล้านบาท โดยเทียบเคียงราคาขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งที่ดินแปลงนี้มีราคาบอขายที่ต่ำกว่าราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 บริษัท คือ บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด และ บริษัท เค.เค.แวลูเอชัน จำกัด 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) จะชำระเงินทั้งหมด จำนวน 85.60 ล้านบาท ภายในเดือน พ.ย. 2566 ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน บางบัวทอง จ.นนทบุรี
แผนการพัฒนาโครงการจากทรัพย์สินที่จะได้มา	จากแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ พบว่าบริษัทฯ มีความต้องการที่จะนำทรัพย์สินที่จะได้มาฯ พัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อจัดจำหน่ายในรูปแบบของทาวน์โฮมสูง 2 ชั้น ในทำเลที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัย คมนาคม และสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีกลุ่มเป้าหมายคือ กลุ่มพนักงานประจำ และอาชีพอิสระที่มีรายได้สูงกว่า 20,000 บาท หรือมีความสามารถในการผ่อนชำระประมาณ 10,000 บาทต่อเดือน ซึ่งคาดว่าจะการพัฒนาโครงการจากทรัพย์สินที่จะได้มาจะสามารถเปิดขายโครงการได้ในช่วงต้นปี 2567 และจะสามารถจำหน่ายได้จนกระทั่งสิ้นสุดโครงการภายในปี 2567

1.5 การคำนวณขนาดรายการ

สามารถวัดขนาดของรายการได้ดังนี้

- มูลค่ารายการ คือ ราคาที่จะซื้อจะขายที่ดิน 85,600,000 บาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NTA) จากงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

สินทรัพย์รวม	461,183,000 บาท
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(56,000) บาท
หัก หนี้สินรวม	(97,068,000) บาท
ทรัพย์สินสุทธิ	364,059,000 บาท
- 0.03% ของ NTA = 0.03% ของ 364,059,000 = 109,217.70 บาท
- 3% ของ NTA = 3% ของ 364,059,000 = 10,921,770.00 บาท ซึ่งน้อยกว่า 20 ล้านบาทตามเกณฑ์
- พิจารณาขนาดของรายการแล้ว เข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ เนื่องจากมูลค่ารายการ 85,600,000 บาท มากกว่า 20 ล้านบาท

ทั้งนี้เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินคิดเป็น 18.56% ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน เนื่องจากขนาดรายการเกิน 15.00 % ต้องส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้น ภายใน 21 วัน นับจากวันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ โดยแจ้งสารสนเทศขึ้นต่ำตามที่เกณฑ์กำหนดไว้

- 1.6 แหล่งที่มาของเงินที่ซื้อที่ดิน : กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทฯ และ
 สินเชื่อสำหรับโครงการจากสถาบันการเงิน ใน
 สัดส่วนร้อยละ 50 ต่อ 50 ของจำนวนเงินที่ต้องใช้
 ในการซื้อที่ดิน ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายในการพัฒนา
 โครงการจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการ โดยสินเชื่อ
 ดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน
 เพิ่มขึ้น 2 ส่วน คือ 1. มีค่าธรรมเนียมแรกเข้าที่ร้อยละ
 1.00 ของยอดสินเชื่อ และ 2. อัตราดอกเบี้ย
 เงินกู้ขั้นต่ำที่ธนาคารกำหนดเรียกเก็บลูกค้ารายใหญ่
 ชั้นดี (MLR) - 0.75% ซึ่ง ณ วันที่ 25 กันยายน
 2566 สถาบันการเงินที่ทำสัญญากับบริษัทฯ มีอัตรา
 ดอกเบี้ย MLR ที่ร้อยละ 7.85 ต่อปี ซึ่งจะส่งผลให้
 บริษัทฯ มีภาระดอกเบี้ยร้อยละ 7.10 ต่อปี
 อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ทำสัญญาสินเชื่อสำหรับ
 โครงการจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งได้ให้วงเงิน
 สำหรับการพัฒนาโครงการในแต่ละขั้นตอนจนกระทั่ง
 สิ้นสุดโครงการ ดังนั้นหากบริษัทฯ จะต้องพัฒนา
 โครงการในอนาคต บริษัทฯ จะมีเงินเพียงพอสำหรับ
 การพัฒนาโครงการจนกระทั่งสิ้นสุดโครงการ
- 1.7 กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าประชุม : ไม่มี
 ในวาระนี้และไม่มีสิทธิออกเสียง
- 1.8 ความเห็นของคณะกรรมการ : ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (ซึ่งไม่มีกรรมการที่มี
 บริษัทเกี่ยวกับการเข้าทำ ส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาเห็นควรให้ซื้อที่ดินตาม
 รายการข้างต้นโดยพิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินตามรายการ
 รายการนี้มีความเหมาะสมในด้านทำเลที่ตั้งที่
 สามารถพัฒนาโครงการให้สำเร็จได้ และทางด้านต้นทุน
 ราคา โดยบริษัทพิจารณาโดยใช้ราคาประเมินของผู้
 ประเมินอิสระ 2 ราย และราคาซื้อขายที่ดินในบริเวณ
 ใกล้เคียงกัน เป็นเกณฑ์ในการประเมินเปรียบเทียบ
 โดยสรุปเห็นว่าราคาที่บริษัทเสนอซื้อต่ำกว่าราคา
 ประเมินของผู้ประเมินอิสระซึ่งมีความสมเหตุสมผล
 แล้ว และถือว่าเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

1.9 ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี
ตรวจสอบ และ/หรือ
กรรมการบริษัทที่แตกต่างจาก
ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมเจตน์ ทิณพงษ์)

กรรมการ