

วันที่ 5 พฤษภาคม 2569

เรื่อง แจ้งการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รายการเช่าพื้นที่และรายการรับบริการ)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน เรื่อง รายการเช่าพื้นที่และรายการรับบริการ

อ้างอิง สารสนเทศของบริษัท เลขที่ FPT2026/016 เรื่อง แจ้งย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ ฉบับลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2569

สืบเนื่องจากการย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ตามที่อ้างอิง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”) ขอแจ้งให้ทราบว่า เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2569 บริษัทฯ ได้เข้าทำรายการดังต่อไปนี้ จำนวน 2 รายการ ได้แก่

1. รายการเช่าพื้นที่สำนักงาน (รวมการตกแต่งสำนักงาน)

บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัท วัน แบงค็อก จำกัด (“**ผู้ให้เช่า**”) (“**สัญญาเช่าพื้นที่**”) ซึ่งผู้ให้เช่า เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เนื่องจากผู้ให้เช่ามีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมรายเดียวกันกับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะเช่าพื้นที่สำนักงาน (รวมการตกแต่งสำนักงาน) ในอาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ ไฟฟ์ รวมเนื้อที่ประมาณ 7,140 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยสามารถต่อสัญญาได้ภายใต้เงื่อนไขของสัญญา ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่ ซึ่งบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการเช่าและค่าเช่ารายเดือนให้แก่ผู้ให้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่ารวมกันเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 381,177,287 บาท (“**รายการเช่าพื้นที่**”) ทั้งนี้ ค่าเช่าดังกล่าวได้รวมถึงค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 226,953,287 บาท เพื่อเป็นค่าตกแต่งสำนักงานแล้ว

2. รายการรับบริการ

บริษัทฯ เข้าทำสัญญาบริการ (รวมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการตกแต่งสำนักงาน) กับบริษัท วัน แบงค็อก จำกัด (“**ผู้ให้บริการ**”) (“**สัญญาบริการ**”) ซึ่งผู้ให้บริการเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เนื่องจากผู้ให้บริการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมรายเดียวกันกับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะรับบริการจัดการบำรุงรักษา และดูแลพื้นที่ภายใต้รายการเช่าพื้นที่ เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยสามารถต่อสัญญาได้ภายใต้เงื่อนไขของสัญญา ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาบริการ ซึ่งบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการให้บริการและค่าบริการรายเดือนให้แก่ผู้ให้บริการตลอดระยะเวลาการให้บริการรวมกันเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 254,118,191 บาท (“**รายการรับบริการ**”) ทั้งนี้ ค่าบริการดังกล่าวได้รวมถึงค่าบริการจ่ายล่วงหน้าจำนวน 151,302,191 บาท เพื่อเป็นค่าตกแต่งสำนักงานแล้ว

รายการข้างต้นเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการของรายการเข้าพื้นที่และรายการรับบริการ รวมทั้งรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่น ๆ ที่บริษัทฯ ได้เข้าทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในกลุ่มเดียวกันในช่วงระยะเวลา 6 เดือนย้อนหลัง พบว่ามีขนาดรายการรวมประมาณร้อยละ 2.08 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ดังนั้น เนื่องจากขนาดรายการดังกล่าวมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดกลาง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น แต่มีหน้าที่ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เนื่องด้วยมีการย้ายสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ตามที่อ้างถึง คณะกรรมการบริษัทฯ ได้จึงมีมติให้ฝ่ายจัดการสามารถเข้าทำรายการเข้าพื้นที่และรายการรับบริการได้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯ ได้จัดทำสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเพื่อนำส่งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกรียงไกร โภคานุกรม)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน
เรื่อง รายการเช่าพื้นที่และรายการรับบริการ

เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2569 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้เข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จำนวน 2 รายการ ได้แก่ การเช่าพื้นที่สำนักงานและการรับบริการ โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ

บริษัทฯ ได้เข้าทำรายการเช่าพื้นที่และรายการรับบริการ ในวันที่ 5 พฤษภาคม 2569

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้เช่าหรือผู้รับบริการ: บริษัทฯ

ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการ: บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด

ความสัมพันธ์: เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบริษัท วัน แบงค็อก จำกัด ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมรายเดียวกันกับบริษัทฯ

3. ลักษณะโดยทั่วไปของธุรกรรม

3.1 รายการเช่าพื้นที่

คู่สัญญา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)
บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด (ผู้ให้เช่า)

ข้อมูลพื้นที่ที่เช่า: พื้นที่สำนักงาน (รวมการตกแต่งสำนักงาน) เนื้อที่รวมทั้งหมดประมาณ 7,140 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ ไฟฟ์ เลขที่ 193 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ระยะเวลาการเช่า: 3 ปี โดยสามารถต่อสัญญาได้ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่

มูลค่าของสัญญา: ประมาณ 381,177,287 บาท (ทั้งนี้ ค่าเช่าดังกล่าวได้รวมถึงค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 226,953,287 บาท เพื่อเป็นค่าตกแต่งสำนักงานแล้ว)

3.2 รายการรับบริการ

คู่สัญญา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ผู้รับบริการ)

บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด (ผู้ให้บริการ)

ข้อมูลการให้บริการ:	บริการจัดการ บำรุงรักษา และดูแลพื้นที่ที่เข้าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ (เช่น บริการพื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ ระบบปรับอากาศ สาธารณูปโภคในพื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลาง) (ทั้งนี้ รวมการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการตกแต่งสำนักงาน)
ระยะเวลาการให้บริการ:	3 ปี โดยสามารถต่อสัญญาได้ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาบริการ
มูลค่าของสัญญา:	ประมาณ 254,118,191 บาท (ทั้งนี้ ค่าบริการดังกล่าวได้รวมถึง ค่าบริการจ่ายล่วงหน้าจำนวน 151,302,191 บาท เพื่อเป็นค่าตกแต่งสำนักงาน)

4. มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

4.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

4.1.1. รายการเช่าพื้นที่ (รวมการตกแต่งสำนักงาน)

มูลค่ารวมของการเข้าทำรายการเช่าพื้นที่ ประมาณ 381,177,287 บาท

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการเช่าพื้นที่ คำนวณจากค่าตอบแทนการเช่าพื้นที่ และค่าเช่าพื้นที่รายเดือนตลอดระยะเวลา 3 ปี ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าพื้นที่ที่ตกลงกัน โดยค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นราคาที่สูงสอดคล้องกับราคาตลาด ซึ่งพิจารณาจากขนาดของพื้นที่เช่าและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา

4.1.2. รายการรับบริการ

มูลค่ารวมของการเข้าทำรายการรับบริการ ประมาณ 254,118,191 บาท

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการรับบริการ คำนวณจากค่าตอบแทนการให้บริการ และค่าบริการรายเดือนตลอดระยะเวลา 3 ปี ตามเงื่อนไขของสัญญาบริการที่ตกลงกัน โดยค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นราคาที่สูงสอดคล้องกับราคาตลาด ซึ่งพิจารณาจากขนาดของพื้นที่เช่าและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา

4.2 การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการเช่าพื้นที่และรายการรับบริการ เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี และรายการสินทรัพย์และบริการ

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการของรายการเช่าพื้นที่และรายการรับบริการ รวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่น ๆ ย้อนหลังในช่วง 6 เดือนที่มีการเข้าทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในกลุ่มเดียวกัน มีขนาดรายการประมาณร้อยละ 2.08 ของ

มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดกลาง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่มีหน้าที่ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ มีรายละเอียดการคำนวณรายการดังนี้

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตน (NTA)	=	มูลค่ารวมของการเข้าทำรายการ
	=	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ
	=	758,880,653.64
	=	36,536,036,000.00
	=	2.08%

หมายเหตุ: ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ คิดเป็นจำนวนประมาณ 36,536,036,000 บาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ให้เช่า (หรือผู้ให้บริการ) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมรายเดียวกันกับบริษัทฯ โดยมีนายปณต สิริวัฒนภักดี และ นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ กรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมดังกล่าว กล่าวคือ ทั้งสองท่านเป็นญาติสนิทกับนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นลำดับสุดท้าย นอกจากนี้ นายปณต สิริวัฒนภักดี และนายฮั่ว เตียง ลิม กรรมการของบริษัทฯ ยังเป็นกรรมการผู้มีอำนาจของผู้ให้เช่า (หรือผู้ให้บริการ)

6. แหล่งเงินทุนที่ใช้สำหรับการเข้าทำธุรกรรม

บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และ/หรือเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนดังกล่าวอย่างหนึ่งอย่างใดดังกล่าว หรือหลายอย่างรวมกันก็ได้

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการชำระค่าตอบแทนสำหรับรายการเช่าพื้นที่และรายการรับบริการ จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และยังคงมีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินได้

7. การเข้าร่วมประชุมและออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2569 มีมติให้ฝ่ายจัดการสามารถเข้าทำรายการเช่าพื้นที่และรายการรับบริการ ซึ่งเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ได้ โดยมีกรรมการจำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นายปณต สิริวัฒนภักดี นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และนายฮั่ว เตียง ลิม ซึ่งเข้าข่ายเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย (ตามรายละเอียดในข้อ 5) ดังนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียดังกล่าวจึงไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและงดออกเสียงลงคะแนนในวาระการประชุมเพื่อพิจารณารายการดังกล่าว

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและงดออกเสียงลงคะแนน ในวาระดังกล่าว โดยมีรายชื่อตามข้อ 7 ของสารสนเทศฉบับนี้) พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการเข้าพื้นที่และ รายการรับบริการครั้งนี้ มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์แก่การดำเนินธุรกิจตามแผนงานของบริษัทฯ

9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 8

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ