

EAST17/2569

วันที่ 13 พฤษภาคม 2569

เรื่อง อนุมัติรายการเกี่ยวโยงกัน เรื่อง การเช่าพื้นที่สำนักงานสาขา
เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เรื่อง การเช่าพื้นที่สำนักงานสาขาชลบุรี
กับบริษัท ไฮเทคแลนด์ ชลบุรี (2002) จำกัด

ด้วยบริษัท ตะวันออกพาณิชย์ลีสซิ่ง จำกัด (มหาชน) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2569 ในวันพุธ ที่ 13 พฤษภาคม 2569 ระหว่างเวลา 10.30 น. บริษัทฯ จึงขอแจ้งมติของที่ประชุมเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ดังนี้

คณะกรรมการได้มีมติ อนุมัติให้บริษัททำสัญญาเช่าพื้นที่ชั้น 1 ในอาคาร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ไฮเทคแลนด์ ชลบุรี (2002) จำกัด เพื่อใช้เป็นสำนักงานสาขาชลบุรี โดยมีอายุสัญญาเช่า 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึง วันที่ 31 พฤษภาคม 2571 มูลค่าเช่ารวม 1,184,930.40 บาท ซึ่งถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดตามเอกสารแนบมาพร้อมกันนี้
จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นายดนุชา วีระพงษ์-

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เอกสารแนบ

สรุป สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ตะวันออกพาณิชย์ลีสซิ่ง จำกัด (มหาชน) (EAST)

เรื่อง การทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน กับ บริษัท ไฮเทคแลนด์ ชลบุรี (2002) จำกัด

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ 1 มิถุนายน 2569

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

- ผู้เช่า : บริษัท ตะวันออกพาณิชย์ลีสซิ่ง จำกัด (มหาชน)
- ผู้ให้เช่า : บริษัท ไฮเทคแลนด์ ชลบุรี (2002) จำกัด (กรรมการผู้มีอำนาจ)
- ธุรกิจของผู้ให้เช่า : ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ในอาคาร เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร
- ความสัมพันธ์ : ผู้ถือหุ้นและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามฯ บริษัท ไฮเทคแลนด์ ชลบุรี (2002) จำกัด คือ นายอนุชา วีระพงษ์ และ นายประภากร วีระพงษ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจฯ ของ บริษัท ตะวันออกพาณิชย์ลีสซิ่ง จำกัด (มหาชน) และถือหุ้นใน บริษัท ตะวันออกพาณิชย์ลีสซิ่ง จำกัด (มหาชน) รวม 93,288,480 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 5.60 ของทุนชำระแล้ว

3. ลักษณะรายการ

บริษัทจะทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ชั้น 1 ขนาดพื้นที่ 244.05 ตารางเมตร ของอาคารเลขที่ 728/10 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปลาสร้อย อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ไฮเทคแลนด์ ชลบุรี (2002) จำกัด เพื่อใช้เป็นสำนักงานสาขาชลบุรี โดยมีอายุสัญญาเช่า 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึง วันที่ 31 พฤษภาคม 2571 ชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

4. มูลค่ารวม และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของรายการ

ปีที่	ค่าเช่าเดือนละ	มูลค่า / ปี
1	49,372.10 บาท	592,465.20 บาท
2	49,372.10 บาท	592,465.20 บาท
รวม 2 ปี คิดเป็นมูลค่ารายการ		<u>1,184,930.40 บาท</u>

หรือคิดเป็นร้อยละ 0.04 ของทรัพย์สินที่มีตัวตนของบริษัท ซึ่ง ณ 31 มีนาคม 2569 มีจำนวน 2,728,620,164.14 บาท (ตามงบการเงินของบริษัท ณ 31 มีนาคม 2569)

5. รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายชื่อกรรมการที่มีส่วนได้เสีย คือ

EAST	นายอนุชา วีระพงษ์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามฯ	ในฐานะผู้เช่า
		และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
	นายประภากร วีระพงษ์	กรรมการ	ในฐานะผู้เช่า
		และหัวหน้าสายงานฝ่ายสนับสนุนธุรกิจ	
บจ. ไฮเทคแลนด์	นายอนุชา วีระพงษ์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามฯ	ในฐานะผู้ให้เช่า
	นายประภากร วีระพงษ์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามฯ	ในฐานะผู้ให้เช่า

6. การเข้าร่วมประชุม และการออกเสียงในที่ประชุมกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

กรรมการที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้อง หรือ กรรมการที่มีส่วนได้เสียตาม ข้อ 5 ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการในการพิจารณาวาระดังกล่าว

7. ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการตกลงเข้าทำรายการ

1) รายการดังกล่าวมีมูลค่า		1,184,930.40 บาท
และย้อนดู 6 เดือน ตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2568 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2569 ก่อนมีการตกลงเข้าทำรายการ		
ซึ่งเกิดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้		
2) สัญญาค้ำประกันที่ดินที่ติดภาระจำนอง	มูลค่า	1,848,150.00 บาท
เกิดรายงานวันที่ 1 กรกฎาคม 2569		
3) สัญญาเช่าอาคาร 976/1 สำนักงานใหญ่	มูลค่า	9,078,631.56 บาท
เกิดรายงานวันที่ 1 กรกฎาคม 2569		
4) สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ชั้น 1 รามคำแหง	มูลค่า	1,624,736.96 บาท
5) สัญญาเช่าพื้นที่ ชั้น 3 สาขาชลบุรี	มูลค่า	1,600,322.64 บาท
6) ดอกเบี้ยจ่ายตัวแลกเงิน ถึงงวดสุดท้าย	มูลค่า	103,660.42 บาท
7) สัญญาเช่าพื้นที่ ชั้น 1 สาขาชลบุรี	มูลค่า	345,604.70 บาท
8) สัญญาเช่าพื้นที่จอดรถยนต์ รามคำแหง	มูลค่า	291,031.56 บาท
รวม 8 รายการ	มูลค่า	<u>16,077,068.24 บาท</u>

รวม 8 รายการ มูลค่ารายการ 16,077,068.24 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.59 ของทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิ 2,728,620,164.14 บาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งขนาดรายการ เกินกว่า 1 ล้านบาท แต่ไม่ถึง 20 ล้านบาท หรือมีขนาด มากกว่า ร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (NTA) เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเช่า หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ระยะสั้น ซึ่งเป็นขนาดที่มีสาระสำคัญ ที่บริษัทต้องขออนุมัติคณะกรรมการ ในการเข้าทำรายการ และเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

8. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเช่าทำรายการ

บริษัทมีความจำเป็นต้องทำสัญญาเช่าพื้นที่ เพื่อดำเนินการสาขา และสร้างโอกาสในการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยค่าเช่า 2 ปี เฉลี่ยตารางเมตรละ 202.30 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 254 บาท ซึ่งเป็นราคาที่เฉลี่ยจากการประเมิน (เมื่อ 6 พฤษภาคม 2551) บริษัทไม่ได้มีการประเมินราคาใหม่ เนื่องจากพิจารณาแล้วการประเมินราคาใหม่อาจมีราคาที่สูงขึ้นกว่าเดิมมาก ดังนั้นการไม่ประเมินราคาใหม่ จะเป็นประโยชน์กับบริษัทมากกว่าและการทำสัญญาเช่าครั้งนี้กับ บริษัท ไฮเทคแลนด์ ซลบุรี (2002) จำกัด มีเงื่อนไขการทำสัญญาเสมือนกับที่บริษัทจะทำกับบุคคลอื่น

9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 8

- ไม่มี -