PPPM/2566-057

วันที่ 30 สิงหาคม 2566

เรื่อง แจ้งการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ประเภท การเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี (เพิ่มเติม ครั้งที่ 2)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พีพี ไพร์ม จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทย้ายสำนักงานสาขา จากอาคารโครงการพีเพิลพาร์ค อาคาร E1 ถนนอ่อนนุช แขวงอ่อนนุช เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ ไปเช่าพื้นที่อาคาร บอใบไม้ ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ เป็นสำนักงานแทน เพื่อลดค่าใช้จ่าย รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ : ประมาณไตรมาสที่ 4/2566 สิ้นสุดช่วงเวลาเดียวกัน ปี 2569

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง : รายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับบุคคลที่เกี่ยวโยง
   ผู้เช่า : บริษัท พีพี ไพร์ม จำกัด (มหาชน)
   ผู้ให้เช่า : บริษัท บอ ใบ ไม้ จำกัด

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ :
   บริษัทมีความประสงค์จะทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน กับ บริษัท บอ ใบไม้ จำกัด โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่า ดังนี้
   - ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารที่เช่า : อาคาร บอ ใบไม้ ชั้น 3-4 ตั้งอยู่ เลขที่ 1279/1 ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
   - ขนาดของพื้นที่เช่า : 449.66 ตารางเมตร
   - ระยะเวลาการเช่า : 3 ปี
   - อัตราค่าเช่า : เดือนละ 123,656.94 บาท (275 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
   - ค่าบริการส่วนกลาง : เดือนละ 3,000.00 บาท (เหมาจ่ายรายเดือน)
   - เงื่อนไขอื่น ๆ : เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

4. มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวม
   มูลค่าของค่าเช่ารวมตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี เท่ากับ 4,559,649.84 บาท (รวมค่าบริการส่วนกลาง ไม่รวมค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีอื่นๆ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

5. รายละเอียดบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน
   - ชื่อบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน : บริษัท บอ ใบไม้ จำกัด
   - ความเกี่ยวโยงกัน : ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2566 (ปิดสมุดทะเบียนหุ้นล่าสุด) คุณปริน ชนันทรานนท์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทสัดส่วนการถือหุ้น 21.81% (นับรวมหุ้นที่ถือโดย LGT BANK (SINGAPORE) LTD จำนวน 11.049%) และบริษัท บอใบไม้ จำกัด มีญาติสนิท (บุตรที่บรรลุนิติภาวะแล้ว) ของคุณปริน ชนันทรานนท์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ คุณอศิราภ์ ชนันทรานนท์ และคุณศศ ชนันทรานนท์ ถือหุ้นรวมกันสัดส่วน 66.67%

6. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย
   ไม่มี

7. สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการดังกล่าว
   คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีเหตุผลสนับสนุนและสมเหตุสมผล เนื่องจาก บริษัทได้ประโยชน์สองทางจากการทำรายการดังกล่าว โดยลดค่าใช้จ่ายค่าเช่าเนื่องจากราคาค่าเช่าต่ำกว่าที่เดิม และสามารถสร้างรายได้เพิ่มจากการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานเดิม อีกทั้ง มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าราคาตลาดของอาคารสำนักงานในพื้นที่เดียวกัน (ราคาตลาดเทียบจากราคาค่าเช่าอาคารสำนักงานที่มีสภาพใกล้เคียงกันในรัศมี 1-3 กิโลเมตรบนถนนสายเดียวกัน ซึ่งมีราคาค่าเช่ารวมส่วนกลางประมาณ 500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) มีที่จอดรถเพียงพอ และใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า ดังนั้นคณะกรรมการจึงลงมติอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท
   นอกจากนี้ไม่มีความเห็นของกรรมการบริษัท หรือกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทดังที่ได้เรียนให้ทราบข้างต้น

8. ประเภทและมูลค่ารวมของรายการ
   มูลค่าการทำรายการ 4,559,649.84 บาท (สี่ล้านห้าแสนห้าหมื่นเก้าพันหกร้อยสี่สิบเก้าบาทแปดสิบสี่สตางค์) มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.77 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) (หมายถึง สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม ตามงบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีมูลค่าเท่ากับ 595,973,456 บาท) จึงเข้าข่ายเป็นรายการขนาดกลางที่มีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3 ซึ่งขนาดรายการดังกล่าว บริษัทมีหน้าที่ต้องขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

9. การดำเนินการกับพื้นที่เช่าในโครงการพีเพิล พาร์ค อ่อนนุช ในปัจจุบัน

บริษัทจดทะเบียนสิทธิการเช่าพื้นที่ในโครงการพีเพิล พาร์ค อ่อนนุช เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นอาคารโฮม ออฟฟิศ รวมพื้นที่เช่า 1,369 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาเช่า 18 ปี ตั้งแต่วันที่ 29 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 28 เมษายน 2580 ค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 72 ล้านบาท ปัจจุบัน มีผู้เช่าพื้นที่จำนวน 3 ราย เป็นธุรกิจเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยง มีรายได้ค่าเช่าต่อปีประมาณ 3.9 ล้านบาท

ในส่วนพื้นที่สำนักงานของบริษัท มีเนื้อที่ประมาณ 436 ตารางเมตร ราคาให้เช่าประมาณ 400 - 500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน คิดเป็นรายได้ค่าเช่าประมาณเดือนละ 170,000 - 200,000 บาท ดังนั้น เพื่อให้มีรายได้และกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น จึงดำเนินการสรรหาผู้เช่า โดยคาดว่าจะสามารถหาผู้เช่าและตกลงราคาได้ช่วงไตรมาสที่ 4/2566 เมื่อมีผู้เช่าแล้วจึงจะทำการย้ายสำนักงานไปที่อาคารบอใบไม้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท พีพี ไพร์ม จำกัด (มหาชน)

(นางสุพัตรา นาคมณฑนาคุ้ม)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สำนักเลขานุการบริษัท

โทร. 093-810-0361