

ที่ PROUD-LC 2020/002

30 มกราคม 2563

เรื่อง การเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนให้ทราบว่า บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด (“อัลฟา 71”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจาก บริษัท พราว รีสอร์ท หัวหิน จำกัด (“พราว รีสอร์ท”) ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เนื่องจาก พราว รีสอร์ท เป็นบริษัทที่โดยพฤตินัยอยู่ภายใต้อิทธิพลของกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในการจัดการและการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นเข้าทำสัญญาดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (และที่ไดแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (และที่ไดแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 1.68 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ (สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ มีจำนวนประมาณ 750 ล้านบาท) ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดเก้าเดือน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นซึ่งเกิดกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรายเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว ในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ก่อนวันที่มีการตกลงทำรายการ ดังนั้นขนาดรายการดังกล่าวถือเป็นรายการขนาดกลางที่มีมูลค่ามากกว่า 0.03% แต่ไม่ยกกว่า 3% ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น แต่มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2562 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวันที่ 14 สิงหาคม 2562 โดยบริษัทฯ คาดว่าจะจะลงนามในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ในวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2563

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่า : บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด

ผู้ให้เช่า : บริษัท พราว รีสอร์ท หัวหิน จำกัด

3. ลักษณะโดยทั่วไปและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อัลฟา 71 จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังต่อไปนี้จาก พราว รีสอร์ท เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อสนับสนุนการทำการตลาดสำหรับ โครงการ อินเทอร์เน็ตคอนติเนนตัล เรสซิเดนเชส หัวหิน

- 3.1 ที่ดินโฉนดเลขที่ 3035 เลขที่ดิน 568 ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่รวมประมาณ 41.5 ตารางวา
- 3.2 ที่ดินโฉนดเลขที่ 6173 เลขที่ดิน 567 ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เนื้อที่รวมประมาณ 3 งาน 90.3 ตารางวา

รวมที่ดินเช่า 2 แปลง เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 31.8 ตารางวา อัตราค่าเช่าเดือนละ 350,000.00 บาท (สามแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) โดยมีกำหนดระยะเวลาของสัญญาดังกล่าว 3 ปี เริ่มจาก วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 โดยที่อัลฟ่า 71 ได้เริ่มใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวไปก่อนการลงนามในสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวแล้วตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 เนื่องจากมีความจำเป็นในทางธุรกิจที่จะต้องเข้าดำเนินการในที่ดินดังกล่าวอย่างเร่งด่วน

4. มูลค่ารวมของรายการ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระเงิน
 - 4.1 อัตราค่าเช่าต่อเดือนคิดเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 350,000.00 บาท (สามแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) เมื่อรวมตลอดอายุสัญญา จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 12,600,000.00 บาท (สิบสองล้านหกแสนบาทถ้วน) (ไม่รวมค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง)
 - 4.2 ราคาเช่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงกันเป็นราคาที่อ้างอิงมาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่มีชื่ออยู่ในรายชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และราคาตลาดของค่าเช่าในบริเวณที่ดินตั้งอยู่
 - 4.3 ผู้ให้เช่าจะได้รับค่าเช่าเป็นรายเดือนจากผู้เช่าตลอดอายุสัญญา

5. รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์

พราว รีสอร์ท เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ เนื่องจาก พราว รีสอร์ท เป็นบริษัทที่โดยพฤตินัยอยู่ภายใต้อิทธิพลของนางสาวพราวพุช ลิปตพัลลภ และนายพสุ ลิปตพัลลภ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ในการจัดการและการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

6. ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการตกลงเข้าทำรายการ

นางสาวพราวพุช ลิปตพัลลภ และนายพสุ ลิปตพัลลภ เป็นกรรมการใน พราว รีสอร์ท (จากกรรมการทั้งหมด 5 ท่าน) โดยมีอิทธิพลในการจัดการและการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในพราว รีสอร์ท และเป็นผู้ถือหุ้นประมาณร้อยละ 0.14 ในพราว รีสอร์ท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายไพสิฐ แก่นจันทร์)

กรรมการ และกรรมการผู้จัดการใหญ่