

ที่ พพ. 243/2560

5 ตุลาคม 2560

เรื่อง การเข้าร่วมลงทุนในบริษัทย่อย  
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ข้าพเจ้าบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “PF”) ขอแจ้งให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติการร่วมลงทุนในบริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (“แกรนด์สตาร์”) ระหว่างบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GA”) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มของ Sumitomo Forestry Co., Ltd. (“Sumitomo”) เพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยบริเวณถนนสุขุมวิท 59 เพื่อขาย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

หลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และคู่สัญญาทุกฝ่ายได้เข้าลงนามในสัญญาร่วมลงทุนเรียบร้อยแล้ว

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

- ผู้ซื้อ : 1. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)  
 2. บริษัทในกลุ่มของ Sumitomo Forestry Co., Ltd.
- ผู้ขาย : บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา : ผู้ซื้อและผู้ขายไม่เข้าเกณฑ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่จะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

การร่วมลงทุนระหว่างบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มของ Sumitomo Forestry Co., Ltd. มีรายละเอียดดังนี้

| ชื่อบริษัทร่วมทุน         | ทุนจดทะเบียน (บาท) | จำนวนหุ้น (หุ้น) | มูลค่าหุ้น (บาท/หุ้น) | อัตราส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |    |    | การลงทุนและให้ความช่วยเหลือทางการเงินในอนาคต     |
|---------------------------|--------------------|------------------|-----------------------|------------------------------|----|----|--|
|                           |                    |                  |                       | GA                           | PF | SM |  |
| บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด | 300,000,000        | 3,000,000        | 100                   | 40                           | 11 | 49 | เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นแต่ละฝ่าย |

โดย PF จะซื้อหุ้นสามัญบางส่วนที่ GA ถืออยู่ในแกรนด์สตาร์จำนวน 330,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท ชำระค่าหุ้นแล้วหุ้นละ 100.- บาท คิดเป็นร้อยละ 11 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของแกรนด์สตาร์ ในราคาหุ้นละ 100.- บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 33,000,000.- บาท ในขณะที่ GA จะจำหน่ายหุ้นสามัญบางส่วนที่ GA ถืออยู่ในแกรนด์สตาร์จำนวน 1,470,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท ชำระค่าหุ้นแล้วหุ้นละ 100.- บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของแกรนด์สตาร์ให้แก่บริษัทในกลุ่มของ Sumitomo ในราคาหุ้นละ 100.- บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 147,000,000.- บาท ทั้งนี้ นายชายนิต อรรถญาณสกุลได้ของดออกเสียงลงมติในเรื่องเกี่ยวกับการร่วมลงทุนข้างต้น

ทั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัทถือหุ้นใน GA ทั้งในนามตนเองและผ่านบริษัทย่อยของบริษัทเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,222,658,476 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 42.32 ของทุนชำระแล้วของ GA

ในขณะที่ Sumitomo Forestry Co., Ltd. เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศญี่ปุ่นเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2491 มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจำนวน 54,544 ล้านบาท โดย Sumitomo เป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีเครือข่ายที่กว้างขวางทั้งในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ธุรกิจค้าไม้และผลิตภัณฑ์ที่ใช้ในการก่อสร้างและตกแต่งอาคารบ้านเรือน และธุรกิจรับสร้างบ้านและปรับปรุงอาคารบ้านเรือน รวมทั้งธุรกิจ Lifestyle Services โดยประกอบธุรกิจในประเทศต่าง ๆ ทั้งในภูมิภาคเอเชียตะวันออก เอเชียตะวันออกเฉียงใต้และอเมริกาเหนือ เป็นต้น โดยในรอบปีสิ้นสุดเดือนมีนาคม 2016 Sumitomo มีรายได้รวมประมาณ 1,040,524 ล้านบาท และในรอบปีสิ้นสุดเดือนมีนาคม 2017 Sumitomo มีรายได้รวมประมาณ 1,113,364 ล้านบาท และคาดการณ์ว่า ในรอบปีสิ้นสุดเดือนมีนาคม 2018 Sumitomo จะมีรายได้รวมประมาณ 1,241,000 ล้านบาท

4. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : เป็นราคาที่คุณสัญญาได้เจรจาตกลงกัน โดยพิจารณาตามมูลค่าทางบัญชีของหุ้นที่จำหน่ายไป
5. แหล่งที่มาของเงินทุน : เงินทุนหมุนเวียนของบริษัท
6. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทร่วมทุน
  - ชื่อบริษัทร่วมทุน : บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด
  - วันเดือนปีที่จดทะเบียน : 22 พฤษภาคม 2560
  - ทุนจดทะเบียน : 300,000,000.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.- บาท
  - ประเภทธุรกิจ : ลงทุนและพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย
  - ทรัพย์สิน : กรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิท 59 จำนวน 19 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 2-2-18 ไร่ ทั้งนี้ ที่ดินดังกล่าวไม่มีภาระผูกพันใด ๆ นอกจากสัญญาเช่าที่ดินบางส่วนของผู้เช่าเดิม

รายชื่อคณะกรรมการของบริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัดก่อนและหลังการร่วมลงทุน

| ก่อนการเข้าร่วมลงทุน |             | หลังการเข้าร่วมลงทุน  |             |
|----------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| 1. นายชายนิต         | อรรถญาณสกุล | 1. นายชายนิต          | อรรถญาณสกุล |
| 2. นายวิทวัส         | วิภากุล     | 2. นายวิทวัส          | วิภากุล     |
| 3. นายอมรินทร์       | นฤหาล้า     | 3. ตัวแทนของ Sumitomo |             |
|                      |             | 4. ตัวแทนของ Sumitomo |             |

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัดก่อนและหลังการร่วมลงทุน

| ชื่อผู้ถือหุ้น   | ก่อนการเข้าร่วมลงทุน |                     | หลังการเข้าร่วมลงทุน |                     |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|  | จำนวนหุ้น<br>(หุ้น)  | สัดส่วน<br>(ร้อยละ) | จำนวนหุ้น<br>(หุ้น)  | สัดส่วน<br>(ร้อยละ) |
| 1. บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | 2,999,997            | 100.00              | 1,200,000            | 40.00               |
| 2. อื่น ๆ  | 3                    | 0.00                |                      |                     |
| 2. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)                   |                      |                     | 330,000              | 11.00               |
| 3. บริษัทในกลุ่มของ Sumitomo                                     |                      |                     | 1,470,000            | 49.00               |
| รวม  | 3,000,000            | 100.00              | 3,000,000            | 100.00              |

7. ผลประโยชน์ที่จะได้รับ

การร่วมลงทุนกับ Sumitomo ดังกล่าวจะเป็นการเพิ่มศักยภาพและโอกาสในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทให้ประสบความสำเร็จมากยิ่งขึ้น และเป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจให้แก่บริษัท ทั้งยังเป็นการสร้างความน่าเชื่อถือในการประกอบธุรกิจให้แก่บริษัทด้วย เนื่องจาก Sumitomo เป็นบริษัทขนาดใหญ่ ที่มีชื่อเสียงของญี่ปุ่น มีการลงทุนด้านต่าง ๆ ในต่างประเทศเป็นจำนวนมาก และมีความแข็งแกร่งด้านเงินทุน รวมทั้งมีเครือข่ายการตลาดที่กว้างขวาง นอกจากนี้ Sumitomo ยังเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาวัสดุอุปกรณ์และมีเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและตกแต่งอาคารประเภทต่าง ๆ ซึ่งจะมีส่วนช่วยให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จ รวมทั้งมีส่วนช่วยขยายฐานลูกค้าและสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่ธุรกิจของบริษัทมากยิ่งขึ้นโดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าชาวญี่ปุ่น

อนึ่ง การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้อง และขนาดของรายการดังกล่าว ไม่เข้าข่ายเป็นการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องด้วยเช่นกัน แต่บริษัทได้รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศและ

การปฏิบัติการใด ๆ ของบริษัทจดทะเบียนเกี่ยวกับการร่วมทุนที่มีสัดส่วนการลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้ว  
ของบริษัทที่เข้าร่วมลงทุน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชานิต อรรถญาณสกุล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร