

วันที่ 13 พฤษภาคม 2568

เรื่อง สารสนเทศเรื่องราวการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แปซิฟิกไพพ์ จำกัด(มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 3/2568 วันที่ 13 พฤษภาคม 2568 มีมติดังนี้

1. **อนุมัติเช่าสำนักงาน** เลขที่ 1168/68-69 ชั้น 24 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โดยทำสัญญาเช่ากับ บริษัท ตั้งหมงเส็ง โฮลดิ้ง จำกัด
2. **อนุมัติเช่าที่ดิน** โฉนดเลขที่ 10473 ตั้งอยู่ที่ ถนนรัตนโกสินทร์ 200 ปี ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ โดยทำสัญญาเช่ากับ บริษัท บางบ่อ แอสเซท จำกัด

ทั้งนี้รายการข้างต้นเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตาม ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งต้องขออนุมัติคณะกรรมการบริษัทฯ และเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

เนื่องจาก นายสมชัย เลះพนันพานิช กรรมการของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท ตั้งหมงเส็ง โฮลดิ้ง จำกัด อีกทั้งบริษัท ตั้งหมงเส็ง โฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 39.05 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว และนายคณิน เลះพนันพานิช กรรมการของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท บางบ่อ แอสเซท จำกัด ดังนั้นบุคคลทั้งสองท่าน ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการมีอิสระในการพิจารณาวาระดังกล่าว นายสมชัย เลះพนันพานิชและนายคณิน เลះพนันพานิช ไม่อยู่ในการประชุมและไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและออกความเห็นใดๆ ทั้งสิ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. รายการเช่าสำนักงาน

วัน เดือน ปี ที่เข้าทำรายการ

ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2571

คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่า : บริษัท แปซิฟิกไพพ์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า : บริษัท ตั้งหมงเส็ง โฮลดิ้ง จำกัด

ลักษณะของสินทรัพย์

ประเภทรายการ : รายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี

ลักษณะ : ห้องชุดสำนักงาน

ที่ตั้ง : เลขที่ 1168/68 - 69 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เนื้อที่ : 692.50 ตารางเมตร

ระยะเวลา : 3 ปี โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2568 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2571

มูลค่ารวมและหลักเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

มูลค่ารวม : มีอัตราค่าเช่า 500 บาท/ตารางเมตร/เดือน เมื่อรวมระยะเวลาสัญญา 3 ปี มีมูลค่ารวมเท่ากับ 12,465,000 บาท เท่ากับร้อยละ 0.70 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งคำนวณตามงบการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ถือเป็นรายการขนาดกลาง ที่มีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

เกณฑ์ที่ใช้กำหนด : พิจารณาเปรียบเทียบกับราคาตลาดโดยใช้ผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจาก

มูลค่ารวม สำนักงาน ก.ล.ต. คือ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และ บริษัท ยูเค แวลูเอชั่น จำกัด กับ ราคาที่ผู้ให้เช่าเสนอ

ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท ตั้งหมงเส็ง โฮลดิ้ง จำกัด (“MH”) และ บริษัท แปซิฟิกไพพ์ จำกัด (มหาชน) (“PAP”)

- > MH เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ PAP โดยถือหุ้น PAP ร้อยละ 39.05 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- > MH และ PAP มีกรรมการเป็นบุคคลเดียวกัน จำนวน 1 ท่าน คือ นายสมชัย เลหะพจน์พานิช
- > MH มีสมาชิกครอบครัวเลหะพจน์พานิช เป็นผู้ถือหุ้น และมีนายสมชัย เลหะพจน์พานิช เป็นกรรมการ
- > MH และกลุ่มเลหะพจน์พานิช ถือหุ้น PAP รวมกันคิดเป็นร้อยละ 73.83 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด

สัดส่วนการถือหุ้น PAP ณ วันที่ 10 มีนาคม 2568

รายชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์	สัดส่วนการถือหุ้น PAP
1. บริษัท ตั้งหมงเส็ง โฮลดิ้ง จำกัด		39.05 %
2. กลุ่มเลหะพจน์พานิช		
2.1. นาย ศุภณัฐ เลหะพจน์พานิช	บุตรของนายวิชัย	3.79 %
2.2. น.ส. ณัฐพร เลหะพจน์พานิช	บุตรของนายวิชัย	3.79 %
2.3. น.ส. นลิน เลหะพจน์พานิช	บุตรของนายสมชัย	3.67 %
2.4. นาย คณิน เลหะพจน์พานิช	บุตรของนายสมชัย	3.67 %
2.5. นาง ศศิธร เลหะพจน์พานิช	ภรรยาของนายประยูร	2.95 %
2.6. น.ส. วรียา เลหะพจน์พานิช	บุตรของนายประยูร	2.88 %
2.7. น.ส. วณาลี เลหะพจน์พานิช	บุตรของนายประยูร	2.88 %
2.8. น.ส. วรัญญา เลหะพจน์พานิช	บุตรของนายประยูร	2.88 %
2.9. นาง สุกัญญา เลหะพจน์พานิช	ภรรยาของนายวิชัย	2.70 %
2.10.นาง สุมาลี เลหะพจน์พานิช	ภรรยาของนายสมชัย	2.70 %
2.11.นาย สมชัย เลหะพจน์พานิช	น้องชายของนายประยูร	1.54 %
2.12.นาย วิชัย เลหะพจน์พานิช	น้องชายของนายสมชัย	1.32 %
	จำนวนรวม	73.83 %

เงื่อนไขที่อาจมีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น

-ไม่มี-

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นตรงกันว่า อัตราค่าเช่าข้างต้นต่ำกว่าราคาเช่าในปัจจุบัน ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสม และสมเหตุสมผล เมื่อเทียบกับการเปลี่ยนแปลงสถานที่เช่า ซึ่งมีต้นทุนการตกแต่ง เคลื่อนย้ายสถานที่ รวมถึงความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากสำนักงานหลักตั้งอยู่ในอาคารลุมพินีทาวเวอร์ซึ่งเป็นอาคารเดียวกันกับสำนักงานที่เช่า

2. รายการเช่าที่ดิน

วัน เดือน ปี ที่เช่าทำรายการ

ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2571

คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่า : บริษัท แปซิฟิกไพพ์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า : บริษัท บางป่อ แอสเซท จำกัด

ลักษณะของสินทรัพย์

ประเภทรายการ : รายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี

ลักษณะ : ที่ดิน

ที่ตั้ง : อาคารเลขที่ 158 หมู่ 6 ถนนรัตนโกสินทร์ 200 ปี ระยะห่างถนนบางนา-ตราด ประมาณ 3,900 เมตร ตำบลบางป่อ อำเภอบางป่อ จังหวัดสมุทรปราการ

เนื้อที่ : 22 ไร่ 22 ตารางวา

ระยะเวลา : 3 ปี โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2568 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2571

มูลค่ารวมและหลักเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

มูลค่ารวม : มีอัตราค่าเช่าปีละ 2,650,000 บาท เมื่อรวมระยะเวลาสัญญา 3 ปี มีมูลค่ารวมเท่ากับ 7,950,000 บาท เท่ากับร้อยละ 0.44 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งคำนวณตามงบการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ถือเป็นรายการขนาดกลาง ที่มีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

เกณฑ์ที่ใช้กำหนด : พิจารณาเปรียบเทียบกับราคาตลาดโดยใช้ผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจาก

มูลค่ารวม สำนักงาน ก.ล.ต. คือ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเวิล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และ บริษัท ยูเค แวลูเอชัน จำกัด กับ ราคาที่ผู้ให้เช่าเสนอ

ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท บางป่อ แอสเซท จำกัด และ บริษัท แปซิฟิกไพพ์ จำกัด (มหาชน) มีกรรมกรเป็นบุคคลเดียวกัน จำนวน 1 ท่าน คือ นายคณิน เลขาพจน์พานิช

เงื่อนไขที่อาจมีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น

-ไม่มี-

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นตรงกันว่า อัตราค่าเช่าข้างต้นเป็นราคาในอัตราตลาด ตามที่บริษัทประเมินอิสระได้ทำการสำรวจ ซึ่งเป็นอัตราลดลงจากราคาค่าเช่าปัจจุบัน โดยมีความเหมาะสม และสมเหตุสมผล เมื่อเทียบกับการเปลี่ยนแปลงการเช่า ซึ่งมีต้นทุนดำเนินการต่างๆ ค่อนข้างสูง รวมถึงเพื่อความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจตามกลยุทธ์บริษัทฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ



ขอแสดงความนับถือ

(นางสาววิริยา อัมพวนภากุล)

เลขานุการบริษัทฯ