

เลขที่ ED-MD2020-0022

วันที่ 25 มิถุนายน 2563

เรื่อง การเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการอนุมัติและให้สัตยาบันการทำรายการซื้อที่ดิน จำนวน 3 แปลง

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ของบริษัท ยูเรกา ดีไซน์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท ยูเรกา ดีไซน์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในการประชุม ครั้งที่ 8/2563 วันพฤหัสบดีที่ 25 มิถุนายน 2563 พิจารณาอนุมัติและให้สัตยาบันการทำรายการซื้อที่ดิน จำนวน 3 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 27 ไร่ 2 งาน 30 ตารางวา เป็นเงินจำนวน 46,441,350 บาท (สี่สิบล้านสี่แสนสี่หมื่นหนึ่งพันสามร้อยห้าสิบบาทถ้วน) ที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2563 สำหรับโครงการผลิตน้ำประปา พร้อมทั้งมอบหมายให้ฝ่ายบริหารไปศึกษาข้อมูลหากต้องการซื้อที่ดินส่วนที่เหลือในโครงการทั้งหมด เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจขายน้ำประปาให้การประปาส่วนภูมิภาค และนำมาให้ทางคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาในวาระต่อไป

ทั้งนี้ เมื่อรวมรายการที่เกิดขึ้นในรอบ 6 เดือน ถือเป็นกรได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่าขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนร้อยละ 27.402 มีลักษณะเป็นรายการประเภทที่ 2 (ขนาดรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50) รายการตามวิธีการคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่ดินที่นัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 ดังนี้

- มูลค่าขนาดรายการที่ลงทุนในโครงการจำหน่ายน้ำประปา ณ สถานีจ่ายน้ำพิมพา เท่ากับ 45,000,000 บาท ลงนามสัญญาเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 (คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติรายการลงทุนในการประชุม ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2563) โดยสินทรัพย์รวมของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 337,736,000 บาท เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$$

คำนวณขนาดรายการได้ดังนี้

$$\frac{45,000,000 \times 100}{337,736,000} \quad \text{คิดเป็นร้อยละ } 13.324$$

- มูลค่าขนาดรายการการลงทุนซื้อที่ดินในครั้งนี้ เท่ากับ 46,441,350 บาท สินทรัพย์รวมของบริษัท ณ 31 มีนาคม 2563 เท่ากับ 329,886,000 บาท เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$$

คำนวณขนาดรายการได้ดังนี้

$$\frac{46,441,350 \times 100}{329,886,000} \quad \text{คิดเป็นร้อยละ } 14.078$$

บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานสารสนเทศของรายการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และทำหนังสือเวียนให้ผู้ถือหุ้นทราบภายใน 21 วันนับตั้งแต่วันที่แจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและเผยแพร่ให้นักลงทุนทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลิศพัทธ์ ไคร์ครวญ)

กรรมการ

## สารสนเทศเกี่ยวกับรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์

### ของบริษัท ยูเรกา ดีไซน์ จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูเรกา ดีไซน์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 8/2563 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2563 มีมติอนุมัติและให้สัตยาบันการทำรายการซื้อที่ดิน ในจังหวัดชลบุรี จำนวน 3 แปลง เพื่อใช้ในโครงการขายนํ้าประปา โดยการทำรายการดังกล่าวถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าขนาดรายการเข้าลักษณะเป็นรายการประเภทที่ 2 (ขนาดรายการมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50) รายการตามวิธีการคำนวณขนาดรายการ โดยใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ 2547

บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานสารสนเทศของรายการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และทำหนังสือเวียนให้ผู้ถือหุ้นทราบภายใน 21 วันนับตั้งแต่วันที่แจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### 1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัท กิจการร่วมค้า ยูเรก้า ยูยู จำกัด ได้เข้าทำรายการซื้อขายและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่โดยประมาณ 27 ไร่ 2 งาน 30 ตารางวา คิดเป็นมูลค่า 46,441,350 บาท เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2563 เพื่อติดตั้งระบบผลิตนํ้าประปาในโครงการขายนํ้าประปาของบริษัทฯ

#### 2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ: กิจการร่วมค้า ยูเรก้า ยูยู จำกัด

ผู้ขาย: นางวิไล โรจนัย

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย: ไม่มี

หมายเหตุ: ผู้ขายเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง และ/หรือเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ

#### 3. ลักษณะทั่วไปของรายการ มูลค่า และขนาดของรายการ

ฝ่ายบริหารได้รับจดหมายเร่งรัดจากเจ้าของที่ดิน ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2563 โดยมีเนื้อความเร่งรัดให้ทางบริษัทฯ ดำเนินการซื้อที่ดินบางส่วน และทำสัญญาเช่า ภายในวันที่ 17 มิถุนายน 2563 มิฉะนั้นเจ้าของที่ดินจะถือว่าทางบริษัทฯ สละสิทธิ์ในการเจรจาเพื่อใช้ประโยชน์จากที่ดิน และเจ้าของที่ดินจะพิจารณาข้อเสนอที่ได้รับจากรายอื่นทันที เนื่องจากมีผู้จะซื้อที่ดินรายอื่นได้ยื่นเสนอราคาและแจ้งยืนยันการซื้อที่ดินมายังเจ้าของที่ดิน จำนวน

3 แปลงเป็นมูลค่า 46,441,350 บาท ซึ่งที่ดินดังกล่าวคือที่ดินบริเวณที่บริษัทมีโครงการก่อสร้างระบบผลิตน้ำประปา และเป็นส่วนของแหล่งน้ำดิบหลักของโครงการขายน้ำประปาให้การประปาส่วนภูมิภาค

### ความเห็นฝ่ายบริหาร

ฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่า เห็นสมควรดำเนินการตามข้อเรียกร้องจากเจ้าของที่ดิน เนื่องจากหากทางเจ้าของที่ดินตกลงซื้อขายและหรือทำสัญญาอื่นใดที่จะทำให้ทางบริษัทฯ หมดสิทธิ์ในการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวแล้ว จะมีความเสี่ยงอย่างสูงที่ทางบริษัทฯ จะไม่สามารถหาที่ดินและแหล่งน้ำดิบใหม่ได้ทัน ทำให้ไม่สามารถผลิตน้ำประปาส่งให้ทางการประปาส่วนภูมิภาคได้ทันตามกำหนด ซึ่ง ณ วันที่ 9 มิถุนายน 2563 ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งการนัดหมายทำสัญญาโครงการขายน้ำประปาให้แก่สถานีจ่ายน้ำหนองกะขะ และ โครงการขายน้ำประปาให้แก่สถานีจ่ายน้ำพานทองแล้ว โดยได้กำหนดวันเข้าลงนามผูกพันสัญญากับการประปาส่วนภูมิภาค คือ วันที่ 25 มิถุนายน 2563 ฝ่ายบริหารเห็นว่าในระยะเวลากระชั้นชิดไม่สามารถหาสถานที่ตั้งโครงการ และแหล่งน้ำดิบใหม่ จึงเห็นว่าการดำเนินการตามข้อเรียกร้องจากเจ้าของที่ดินนั้นเป็นทางเลือกที่เหมาะสม ลดความเสี่ยงในการที่บริษัทฯ จะถูกริบหลักประกันการเสนอราคาที่ยังผูกพันกับการประปาส่วนภูมิภาค

### ข้อพิจารณาเพิ่มเติมของฝ่ายบริหาร

ฝ่ายบริหารได้พิจารณาแล้วว่า ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ติดกับแหล่งน้ำดิบหลักในโครงการจำหน่ายน้ำประปาให้แก่การประปาส่วนภูมิภาค 2 โครงการตามที่ฝ่ายบริหารเสนอ โดยฝ่ายบริหารเห็นว่า การได้มาซึ่งที่ดินบริเวณดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารงานระบบการผลิตน้ำประปาได้ง่าย และมีความยืดหยุ่นในการขยายกำลังผลิตในอนาคตได้

เมื่อพิจารณาจากภาวะความต้องการใช้น้ำที่สูงมากในปัจจุบันของบริเวณที่ตั้งโครงการ และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกมากในอนาคต เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตระเบียบเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก มีอัตราการขยายตัวในภาคอุตสาหกรรมสูง ทางฝ่ายบริหารเห็นโอกาสในการขยายธุรกิจจำหน่ายน้ำประปาในพื้นที่ ดังนั้น การเตรียมความพร้อมในการขยายกำลังผลิตจึงเป็นสิ่งสำคัญ

ฝ่ายบริหารจึงมีมติอนุมัติรายการซื้อที่ดินดังกล่าว เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2563 ทั้งนี้ เมื่อรวมรายการที่เกิดขึ้นในรอบ 6 เดือน พบว่ามีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 27.402 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นในรอบ 6 เดือนก่อนหน้าวันที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการทำรายการนี้ จำนวน 1 รายการ คือการลงทุนในโครงการขายน้ำประปา ณ สถานีจ่ายน้ำพิมพา โดยมีขนาดรายการคิดเป็นมูลค่าของสิ่งตอบแทนร้อยละ 13.324) ถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่าขนาดรายการเข้าลักษณะเป็น รายการประเภทที่ 2 (ขนาดรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50) รายการตามวิธีการคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามประกาศคณะกรรมการกำกับ

ตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่ดินที่นัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 ซึ่งต้องนำเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติและแจ้งสารสนเทศไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมกับแจ้งเวียนผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ ดังนี้

- มูลค่าขนาดรายการที่ลงทุนในโครงการจำหน่ายน้ำประปา ณ พื้นที่จ่ายน้ำพิมพา เท่ากับ 45,000,000 บาท ลงนามสัญญาเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 (คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติรายการลงทุนในการประชุม ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2563) โดยสินทรัพย์รวมของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 337,736,000 บาท เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$$

คำนวณขนาดรายการได้ดังนี้

$$\frac{45,000,000 \times 100}{337,736,000} \quad \text{คิดเป็นร้อยละ } 13.324$$

- มูลค่าขนาดรายการการลงทุนซื้อที่ดินในครั้งนี เท่ากับ 46,441,350 บาท สินทรัพย์รวมของบริษัท ณ 31 มีนาคม 2563 เท่ากับ 329,886,000 บาท เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$$

คำนวณขนาดรายการได้ดังนี้

$$\frac{46,441,350 \times 100}{329,886,000} \quad \text{คิดเป็นร้อยละ } 14.078$$

ดังนั้น มีขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนร้อยละ 27.402 ปรากฏว่าเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ฝ่ายบริหารจึงมีมติให้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติรายการดังกล่าว

อนึ่ง ด้วยฝ่ายบริหารได้ถูกเร่งรัดจากเจ้าของที่ดินให้รีบมีการดำเนินการซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวภายในวันที่ 17 มิถุนายน 2563 ทำให้ไม่สามารถจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ก่อนวันทำรายการ จึงจำเป็นต้องขอสัตยาบันคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อรับรองการทำรายการดังกล่าวข้างต้น

**การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์คำนวณเปรียบเทียบ**

เกณฑ์	การคำนวณ	มูลค่า (ร้อยละ)
1. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	$\frac{\text{NTA สินทรัพย์ที่จะได้มา}}{\text{NTA ของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	$\frac{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของสินทรัพย์ที่จะได้มา}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
3. เกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนทั้งหมด}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	27.402
4. เกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์	ไม่มีการออกหุ้นใหม่	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นสำหรับการทำรายการ

**4. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้มา**

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 แปลง ขนาดพื้นที่ประมาณ 27 ไร่ 2 งาน 30 ตารางวา โดยมีรายละเอียด ดังนี้
  1. โฉนดที่ดิน เลขที่ 1853 รางวันที่ 5235 IV 2880 เลขที่ดิน 33 ตำบลหนองหงษ์ อำเภอนาทอง จังหวัดชลบุรี มีเนื้อที่ 5-1-50 ไร่
  2. โฉนดที่ดิน เลขที่ 1867 รางวันที่ 5235 IV 2880 เลขที่ดิน 39 ตำบลหนองหงษ์ อำเภอนาทอง จังหวัดชลบุรี มีเนื้อที่ 13-3-5 ไร่
  3. โฉนดที่ดิน เลขที่ 16409 รางวันที่ 5235 IV 2880 เลขที่ดิน 236 ตำบลหนองหงษ์ อำเภอนาทอง จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ 8-1-75 ไร่

**5. แหล่งเงินทุนที่ใช้**

- เงินทุนที่ได้จากการเพิ่มทุนในบริษัท กิจกรรมร่วมค้า ยูเรก้า ยูยู จำกัดเพื่อใช้ในโครงการผลิตและจำหน่ายน้ำประปาให้กับการประปาส่วนภูมิภาค

## 6. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

- ปัดความเสี่ยงของบริษัทในโครงการผลิตน้ำประปาและรองรับการดำเนินการในโครงการดังกล่าว ให้เกิดความมั่นคงในระยะยาวยิ่งขึ้น
- เป็นการดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ของบริษัท โดยขยายการดำเนินงานของบริษัทในโครงการด้านระบบสาธารณูปโภคของภาครัฐในพื้นที่เขต EEC ให้ครอบคลุม

## 7. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/25563 เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2563 ได้มีมติอนุมัติและให้สัตยาบันการเข้าทำรายการซื้อที่ดินในจังหวัดชลบุรีดังกล่าวที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2563 จำนวน 3 แปลง ในมูลค่า 46,441,350 บาทตามที่เสนอ เนื่องด้วยเห็นว่าเป็นเรื่องจำเป็นเร่งด่วน หากไม่ทำรายการดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบกับโครงการขายน้ำประปาได้ พร้อมทั้งมอบหมายให้ฝ่ายบริหารไปศึกษาข้อมูลและรวบรวมประโยชน์ที่จะได้รับหากต้องการซื้อที่ดินส่วนที่เหลือในโครงการทั้งหมด เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจขายน้ำประปาให้การประปาส่วนภูมิภาค แล้วนำเสนอให้ทางคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาในวาระต่อไป

ทั้งนี้ ขนาดรายการการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่าขนาดรายการเข้าลักษณะเป็น รายการประเภทที่ 2 บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานสารสนเทศของรายการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และทำหนังสือเวียนให้ผู้ถือหุ้นทราบภายใน 21 วันนับตั้งแต่วันที่แจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## 8. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและหรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 7

- ไม่มี -

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและเผยแพร่ให้นักลงทุนทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายลิขพัทธ์ ไคร์ครวญ  
กรรมการ

นายอุลิต จาตุรแสงไพโรจน์  
กรรมการ