

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้อง

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินโครงการโรงไฟฟ้าขยะชุมชนเชียงหวาง
2. สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ เรื่อง การซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอ็บโซลูท คลีน เอ็นเนอร์จี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “ACE”) ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 เวลา 13.30 ณ ห้องประชุม อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้น 7 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 (ไม่รวมกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 4 ท่าน คือ นางสาวจิรฐา ทรงเมตตา นายธีรวิทย์ ทรงเมตตา นายพรเมตต์ ทรงเมตตา และนายธนวิจิตร อังคพิพัฒนชัย ซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ออกเสียงในที่ประชุม) ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท เนชั่นแนล คลีน เอ็นเนอร์จี้ จำกัด (“NCE”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยอ้อมที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 90 เข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 17 แปลง เนื้อที่รวม 207-2-19 ไร่ กับบริษัท เอเซีย คลีน อินดัสเตรียล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ACIP”) และ นางสาวจินตนา ทรงเมตตา (“นางสาวจินตนา”) โดยที่ ACIP และ นางสาวจินตนา เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ รวมมูลค่าการซื้อขาย 117,471,885 บาท (“รายการซื้อที่ดินเชียงหวาง”) เพื่อใช้เป็นสถานที่ก่อสร้างโครงการบริหารจัดการขยะมูลฝอยชุมชนเป็นพลังงานไฟฟ้าระบบปิดขององค์การบริหารส่วนตำบลเชียงหวาง อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี ซึ่ง NCE เป็นผู้ชนะการเสนอราคาและได้รับคัดเลือกให้เป็นผู้ลงทุนและดำเนินการโครงการดังกล่าว (“โครงการโรงไฟฟ้าขยะชุมชนเชียงหวาง”)

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยเมื่อคำนวณตามเกณฑ์ที่กำหนดตามข้อ 7 ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยนำประมาณการมูลค่าการลงทุนทั้งหมดของโครงการโรงไฟฟ้าขยะชุมชนเชียงหวาง (รวมมูลค่ารายการซื้อที่ดินเชียงหวางแล้ว) ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 1,850,410,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มาใช้ในการคำนวณ ขนาดรายการจะเท่ากับร้อยละ 10.59 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยที่บริษัทฯ ไม่ได้มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (กรณีที่น่าจะรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 17.14 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50) ดังนั้นจึงจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) รวมทั้งจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับจากวันที่แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์



บริษัท แอ็บโซลูท คลีน เอ็นเนอร์จี้ จำกัด (มหาชน)
ABSOLUTE CLEAN ENERGY PUBLIC COMPANY LIMITED

นอกจากนี้ รายการซื้อที่ดินเชิงหวางยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการดังกล่าวแล้วคิดเป็นร้อยละ 0.96 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA) ซึ่งเป็นขนาดรายการที่สูงกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่ถึงร้อยละ 3 ของ NTA ของบริษัทฯ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวด้วย

บริษัทฯ จึงใคร่ขอเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ ดังมีรายละเอียดตามสารสนเทศที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ธนะชัย บัณฑิตวรภูมิ

(นายธนะชัย บัณฑิตวรภูมิ)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์
เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินโครงการโรงไฟฟ้าขยะชุมชนเชียงหวาง

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอ็บโซลูท คลีน เอ็นเนอร์จี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “ACE”) ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 เวลา 13.30 ณ ห้องประชุม อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้น 7 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 (ไม่รวมกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 4 ท่าน คือ นางสาวจิรัฐา ทรงเมตตา นายธีรวิทย์ ทรงเมตตา นายพรเมตต์ ทรงเมตตา และนายธนวิจิตร อังคพิพัฒนชัย ซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ออกเสียงในที่ประชุม) ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท เนชั่นแนล คลีน เอ็นเนอร์จี้ จำกัด (“NCE”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยอ้อมที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 90 เข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 17 แปลง เนื้อที่รวม 207-2-19 ไร่ กับ บริษัท เอเซีย คลีน อินดัสเทรียล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ACIP”) และ นางสาวจินตนา ทรงเมตตา (“นางสาวจินตนา”) โดยที่ ACIP และ นางสาวจินตนา เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ รวมมูลค่าการซื้อขาย 117,471,885 บาท (“รายการซื้อที่ดินเชียงหวาง”) เพื่อใช้เป็นสถานที่ก่อสร้างโครงการบริหารจัดการขยะมูลฝอยชุมชนเป็นพลังงานไฟฟ้าระบบปิดขององค์การบริหารส่วนตำบลเชียงหวาง อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี ซึ่ง NCE เป็นผู้ชนะการเสนอราคาและได้รับคัดเลือกให้เป็นผู้ลงทุนและดำเนินการโครงการดังกล่าว (“โครงการโรงไฟฟ้าขยะชุมชนเชียงหวาง”)

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าขายเป็นรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยเมื่อคำนวณตามเกณฑ์ที่กำหนดตามข้อ 7 ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยนำประมาณการมูลค่าการลงทุนทั้งหมดของโครงการโรงไฟฟ้าขยะชุมชนเชียงหวาง (รวมมูลค่ารายการซื้อที่ดินเชียงหวางแล้ว) ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 1,850,410,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มาใช้ในการคำนวณ ขนาดรายการจะเท่ากับร้อยละ 10.59 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยที่บริษัทฯ ไม่ได้มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (กรณีที่น่าจะรวมรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 17.14 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50) ดังนั้นจึงจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) รวมทั้งจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับจากวันที่แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ โดยสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

1) วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

NCE จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ ACIP และนางสาวจินตนา ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 และบริษัทฯ ได้แจ้งผลการอนุมัติต่อ NCE เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

2) คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ซื้อ : บริษัท เนชั่นแนล คลีน เอ็นเนอร์จี้ จำกัด ("NCE")

- NCE เป็นบริษัทย่อยโดยอ้อมของ ACE (ACE ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 90 โดยเป็นการถือหุ้นผ่านบริษัท อัลไลแอนซ์ คลีน เพาเวอร์ จำกัด ("ALCP"))

ผู้ขาย : บริษัท เอเชีย คลีน อินดัสเทรียล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("ACIP") และ นางสาวจินตนา ทรงเมตตา ("นางสาวจินตนา")

- ACIP เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมสะอาดซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มทรงเมตตา
- นางสาวจินตนาเป็นเครือญาติของบุคคลในกลุ่มทรงเมตตา
- กลุ่มทรงเมตตา ประกอบด้วยบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือ กรรมการ และ/หรือ ผู้บริหาร ของบริษัทฯ และ/หรือ NCE ดังมีรายชื่อต่อไปนี้ 1) นายวิระชัย ทรงเมตตา 2) นางสาวจิรฐา ทรงเมตตา 3) นายธีรภูมิ ทรงเมตตา 4) นายพรเมตต์ ทรงเมตตา 5) นายณัฐ ทรงเมตตา และ 6) นายธนวิจิตร อังคพิพัฒนชัย
- กลุ่มทรงเมตตาคือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดของความสัมพันธ์ที่บุคคลในกลุ่มทรงเมตตาแต่ละรายมีกับบริษัทฯ และ/หรือ NCE ดังนี้

รายชื่อ	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ		ความสัมพันธ์กับ NCE	
	การดำรงตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้น*	การดำรงตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้น*
นายวิระชัย ทรงเมตตา	-	22.43%	-	-
นางสาวจิรฐา ทรงเมตตา	กรรมการ / ประธานคณะกรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	-	-	-
นายธีรภูมิ ทรงเมตตา	กรรมการ / รองประธานคณะกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานเทคโนโลยีและนวัตกรรม	17.89%	กรรมการ	-
นายพรเมตต์ ทรงเมตตา	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานปฏิบัติการ	20.53%	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-
นายณัฐ ทรงเมตตา	-	14.86%	-	-
นายธนวิจิตร อังคพิพัฒนชัย	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงินและบัญชี	0.00% (20 หุ้น)	กรรมการ	-

* ข้อมูล ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2564

3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

▪ การซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงหวาง

ตามที่ NCE ได้เข้าร่วมการประมูลยื่นข้อเสนอโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนขององค์การบริหารส่วนตำบล เชียงหวาง อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี (“อบต. เชียงหวาง”) ซึ่งต่อมา อบต. เชียงหวางได้ประกาศให้ NCE เป็นผู้ชนะ การเสนอราคาและได้รับคัดเลือกให้เป็นผู้ลงทุนและดำเนินการโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงหวางดังกล่าว โดยที่ รายละเอียดและขอบเขตของงาน (Terms of Reference: TOR) ของการประมูลโครงการได้กำหนดให้ผู้ยื่นข้อเสนอต้อง มีความพร้อมด้านที่ดินที่จะใช้เป็นสถานที่ตั้งโครงการโดยต้องระบุแปลงที่ดินที่จะใช้เป็นสถานที่ตั้งโครงการในข้อเสนอ ด้วย โดยแปลงที่ดินที่จะใช้เป็นสถานที่ตั้งโครงการจะต้องมีความเหมาะสมและเพียงพอต่อการนำมาใช้เป็นสถานที่ตั้ง โรงไฟฟ้าชุมชน และจะต้องมีทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดินที่สะดวกและปลอดภัยต่อการขนส่งขยะมูลฝอยชุมชนจำนวนมากเข้ามาในพื้นที่ในแต่ละวัน โดยจะต้องเป็นที่ดินซึ่งอยู่ในตำบลเชียงหวาง อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี ซึ่งเป็นแปลง ที่ดินที่มีเอกสารสิทธิต่อเนื่องกันเนื้อที่รวมไม่น้อยกว่า 150 ไร่ รวมทั้งมีตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินและขนาดความ กว้างของเขตทางถนนสาธารณะที่เป็นไปตามรายละเอียดที่ TOR กำหนดไว้ และเนื่องจากที่ดินของ ACIP และนางสาว จินตนา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลเชียงหวาง อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี จำนวน 17 แปลง เนื้อที่รวม 207 ไร่ 2 งาน 19 ตารางวา (“แปลงที่ดินเป้าหมาย”) เป็นที่ดินที่มีศักยภาพและมีคุณลักษณะที่ครบองค์ประกอบตามเงื่อนไขที่ TOR กำหนดไว้ทุก ประการ ดังนั้นในการยื่นข้อเสนอโครงการต่อ อบต. เชียงหวาง NCE จึงได้ระบุแปลงที่ดินเป้าหมายเป็นที่ดินที่จะใช้เป็น ที่ตั้งโครงการ

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564 อบต. เชียงหวาง ได้มีประกาศและแจ้งให้ทราบว่า NCE เป็นผู้ชนะการเสนอ ราคาด้วยวิธีประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ (e-bidding) และได้รับคัดเลือกให้เป็นผู้ลงทุนและดำเนินการโครงการโรงไฟฟ้า ชุมชนเชิงหวาง ดังนั้น NCE จึงมีความประสงค์เข้าทำสัญญาจะซื้อขายแปลงที่ดินเป้าหมายกับ ACIP และ นางสาวจินตนา ในราคาซื้อขายรวม 117,471,885 บาท เพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงหวาง ต่อไป

▪ ประมาณการมูลค่าการลงทุนโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงหวาง

โครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงหวางเป็นโครงการบริหารจัดการและจัดการขยะมูลฝอยเป็นพลังงานไฟฟ้าระบบ ปิดที่มีขนาดรองรับปริมาณขยะมูลฝอยชุมชนไม่น้อยกว่า 400 ตันต่อวัน ภายใต้สัญญาโครงการแบบ Build-Own- Operate (BOO) มีอายุ 25 ปี โดยคาดการณ์ว่าโรงไฟฟ้าที่สร้างขึ้นจะมีกำลังการผลิตติดตั้ง 9.9 เมกะวัตต์ และกำลัง ผลิตเสนอขายตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) 8.0 เมกะวัตต์ โดยมีตัวเลขประมาณการมูลค่าการลงทุนโครงการ โรงไฟฟ้าชุมชนเชิงหวางทั้งหมดซึ่งได้รวมมูลค่าที่ดินโครงการแล้ว เท่ากับ 1,850,410,000 บาท (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)

4) ขนาดรายการตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ ได้คำนวณขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets)

ไม่ได้นำมาปรับใช้เนื่องจากไม่ได้เป็นการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์

2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่ได้นำมาปรับใช้เนื่องจากไม่ได้เป็นการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์

3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned} \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้หรือได้รับ*} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}} \\ &= \frac{1,850,410,000}{17,475,277,343} \times 100 \\ &= 10.59\% \end{aligned}$$

* หมายเหตุ: ใช้ตัวเลขประมาณการมูลค่าการลงทุนทั้งหมดของโครงการโรงไฟฟ้าขยะชุมชนเชิงหวาง ซึ่งเท่ากับ 1,850,410,000 บาท ในการคำนวณขนาดรายการ แทนการใช้มูลค่าการซื้อขายที่ดินซึ่งเท่ากับ 117,471,885 บาท

4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์

ไม่ได้นำมาปรับใช้เนื่องจากไม่ได้มีการออกหลักทรัพย์เพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ดังนั้น ขนาดของรายการจึงเท่ากับร้อยละ 10.59 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ซึ่งเป็นมูลค่าสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ กรณีที่นับรวมรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 17.14 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ดังนั้นจึงจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับจากวันที่แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก ACIP และนางสาวจินตนา เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ดังนั้นการตกลงเข้าทำรายการซื้อที่ดินกับ ACIP และนางสาวจินตนา จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทสินทรัพย์หรือบริการ โดยสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ NCE ในฐานะผู้จะซื้อ จะทำกับ ACIP และนางสาวจินตนา ในฐานะผู้จะขาย มีมูลค่ารวม 117,471,885 บาท ดังนั้นมูลค่ารวมของรายการจึงประเมินจากมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ NCE ต้องชำระให้ ACIP และนางสาวจินตนา ซึ่งเท่ากับ 117,471,885 บาท โดยสามารถคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน ได้ดังนี้

- มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
- มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามตัวเลขงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว = 17,475,277,343 – 167,250,065 – 5,122,114,085 – 0 = 12,185,913,193 บาท

- ขนาดรายการ = มูลค่ารวมของรายการ / มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ x 100 = 117,471,885 / 12,185,913,193 x 100 = 0.96%
- มูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.96 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ จึงเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีขนาดรายการที่สูงกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่ถึงร้อยละ 3 (กรณีที่นับรวมรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งทำกับกลุ่มทรงเมตตาย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 1.78 ซึ่งไม่ถึงร้อยละ 3) ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวด้วย

5) รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มาหรือจำหน่ายไป

- ที่ดินเพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์

หัวข้อ	รายละเอียด
ลักษณะของสินทรัพย์	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 17 แปลง เนื้อที่รวม 207 ไร่ 2 งาน 19 ตารางวา
ที่ตั้งที่ดิน	ตำบลเชียงหวาง อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี
ผู้จะขาย	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ACIP เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ จำนวน 14 แปลง เนื้อที่รวม 179-3-48 ไร่ ▪ นางสาวจินตนา เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 27-2-71 ไร่
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน (น.ส.3ก.)
ภาระผูกพัน	ไม่มี
ราคาประเมิน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด ผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) ให้ราคาประเมินที่ดินรวมเท่ากับ 119,541,692.84 บาท (วันที่ประเมิน 6 มีนาคม 2564) ▪ บริษัท เค.เค. แวลูเอชัน จำกัด ผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) ให้ราคาประเมินที่ดินรวมเท่ากับ 115,901,328.53 บาท (วันที่ประเมิน 6 มีนาคม 2564) ▪ ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย เท่ากับ 117,721,510.69 บาท
เกณฑ์ที่ใช้กำหนดราคาจะซื้อจะขาย	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ราคาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ประกอบด้วย 1) บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด และ 2) บริษัท เค.เค. แวลูเอชัน จำกัด

▪ ประมาณการมูลค่าการลงทุนโครงการโรงไฟฟ้าขยะชุมชนเชียงใหม่

หัวข้อ	รายละเอียด
ลักษณะสินทรัพย์	โรงงานกำจัดขยะมูลฝอยชุมชนเป็นพลังงานไฟฟ้าระบบปิดด้วยเทคโนโลยีเตาเผาขยะมูลฝอยแบบตะกรับ (Stoker) ที่มีขนาดรองรับปริมาณขยะมูลฝอยชุมชนไม่น้อยกว่า 400 ตันต่อวัน ภายใต้สัญญาโครงการแบบ Build-Own-Operate (BOO) มีอายุ 25 ปี โดยคาดการณ์ว่าโรงไฟฟ้าที่สร้างขึ้นจะมีกำลังการผลิตติดตั้ง 9.9 เมกะวัตต์ และกำลังผลิตเสนอขายตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) 8.0 เมกะวัตต์
มูลค่าการลงทุนโดยประมาณ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ มูลค่าที่ดินเพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งโครงการ จำนวน 117,471,885 บาท ▪ งบประมาณการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ซึ่งประกอบด้วยรายการต่างๆ เช่น ค่าก่อสร้าง ค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายและดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง เป็นต้น รวมมูลค่าประมาณ 1,732,938,115 บาท ▪ รวมมูลค่าการลงทุนทั้งหมดโดยประมาณ 1,850,410,000 บาท

6) มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

▪ การซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งโครงการโรงไฟฟ้าขยะชุมชนเชียงใหม่

NCE จะชำระเงินค่าที่ดินจำนวน 117,471,885 บาท โดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคารในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ประกอบด้วย 1) บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด และ 2) บริษัท เค.เค. แวลูเอชั่น จำกัด ซึ่งได้ประเมินไว้เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2564 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) จึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผล เท่ากับ 117,471,885 บาท

▪ งบประมาณการก่อสร้างและพัฒนาโครงการโรงไฟฟ้าขยะชุมชนเชียงใหม่

งบประมาณการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ซึ่งประกอบด้วยรายการต่างๆ เช่น ค่าก่อสร้าง ค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายและดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง เป็นต้น รวมมูลค่าประมาณ 1,732,938,115 บาท ซึ่งเป็นตัวเลขที่ประเมินจากแผนการพัฒนาโครงการโรงไฟฟ้าขยะชุมชนเชียงใหม่ของ NCE เพื่อนำตัวเลขดังกล่าวมาใช้ในการคำนวณขนาดรายการตามแนวทางในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

7) ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

ตามที่ NCE เป็นผู้ชนะการเสนอราคาด้วยวิธีประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ (e-bidding) และได้รับคัดเลือกให้เป็นผู้ลงทุนและดำเนินการโครงการโรงไฟฟ้าขยะชุมชนเชียงใหม่ ที่มีขนาดรองรับปริมาณขยะมูลฝอยชุมชนไม่น้อยกว่า 400 ตันต่อวัน ภายใต้สัญญาโครงการแบบ Build-Own-Operate (BOO) มีอายุ 25 ปี โดยโรงไฟฟ้าพลังงานขยะชุมชนสำหรับโครงการนี้คาดว่าจะมีกำลังการผลิตติดตั้ง 9.9 เมกะวัตต์ และกำลังผลิตเสนอขายตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ประมาณ 8.0 เมกะวัตต์ ดังนั้น NCE จึงมีความประสงค์ที่ซื้อแปลงที่ดินเป้าหมายเพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งโครงการโรงไฟฟ้าขยะชุมชนเชียงใหม่ตามที่ NCE ได้ระบุไว้ในเอกสารการประมูลที่ยื่นต่อ อบต.เชียงใหม่ โดยแปลงที่ดิน

เป้าหมายเป็นที่ดินแปลงใหญ่ที่มีเอกสารสิทธิต่อเนื่องกัน โดยมีเนื้อที่ 207 ไร่ 2 งาน 19 ตารางวา ซึ่งมีขนาดที่ดินที่เพียงพอและเหมาะสมต่อการก่อสร้างโรงไฟฟ้าชุมชน นอกจากนี้ที่ดินดังกล่าวยังอยู่ติดแหล่งน้ำ ใกล้กับจุดเชื่อมโยงไฟฟ้า (Feeder) มีทางเข้า-ออกสู่ถนนมิตรภาพได้ตามกฎหมาย ซึ่งเป็นไปตามองค์ประกอบที่กำหนดไว้ใน TOR ทุกประการ โดยการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์แปลงที่ดินเป้าหมายมาเป็นของ NCE จะทำให้ NCE สามารถเริ่มพัฒนาโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์ได้โดยทันทีที่ได้รับใบอนุญาตให้เริ่มดำเนินการก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กล่าวโดยสรุป ประโยชน์ที่คาดว่าจะกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับจากการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ คือ ทำให้ NCE มีแปลงที่ดินที่เหมาะสมเพื่อใช้เป็นสถานที่ก่อสร้างโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์ และพร้อมที่จะเริ่มพัฒนาโครงการได้โดยทันทีที่ได้รับใบอนุญาตให้เริ่มดำเนินการก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยเมื่อโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) โครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์จะสามารถสร้างรายได้จากการขายไฟฟ้าให้กับ NCE ปีละประมาณ 380 ล้านบาท นอกจากนี้ยังได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบของค่าบริการกำจัดขยะมูลฝอยชุมชนตามปริมาณขยะที่รับเข้ามากำจัดด้วย ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนการลงทุนที่ดีให้กับ NCE และบริษัทฯ ต่อไป รวมทั้งยังช่วยสร้างการเติบโตทางธุรกิจให้กับกลุ่มบริษัทฯ เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายกำลังการผลิตติดตั้งไม่น้อยกว่า 1,000 เมกะวัตต์ ภายในปี 2567 อีกด้วย

8) แหล่งเงินทุนที่ใช้ในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

แหล่งเงินทุนที่ใช้จะมาจากกระแสเงินสดภายในของ NCE และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินเพิ่มทุนและ/หรือเงินกู้ยืมจากบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยอื่นในกลุ่มบริษัทฯ ทั้งนี้จำนวนเงินทุนที่นำมาใช้ดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนและสภาพคล่องของ NCE และ/หรือ บริษัทฯ แต่อย่างใด โดยในกรณีที่เป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน คาดว่าการกู้ยืมดังกล่าวจะไม่มีเงื่อนไขที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

9) เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

NCE จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายแปลงที่ดินเป้าหมายกับ ACIP และนางสาวจินตนา ภายหลังจากที่ได้รับ การอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 และบริษัทฯ ได้แจ้งผลการอนุมัติต่อ NCE เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และเนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทสินทรัพย์หรือบริการที่มีขนาดรายการสูงกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่ถึงร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และต่อตลาดหลักทรัพย์ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับจากวันที่แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งมีหน้าที่ในการจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์ด้วย

10) ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

1. การตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวเกิดจากเหตุผลและความจำเป็นทางธุรกิจเป็นสำคัญ เพื่อนำแปลงที่ดินเป้าหมายดังกล่าวมาใช้เป็นสถานที่ตั้งของโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์ โดยแปลงที่ดินเป้าหมายที่จะซื้อจาก ACIP และนางสาวจินตนา มีความเหมาะสมทั้งในด้านเนื้อที่ ตำแหน่งที่ตั้ง องค์ประกอบทางกายภาพ และราคาของที่ดิน ซึ่งจะทำให้ NCE มีแปลงที่ดินที่เหมาะสมเพื่อใช้ก่อสร้างโครงการโรงไฟฟ้าชุมชน

ชุมชนเชียงใหม่และพร้อมที่จะเริ่มพัฒนาโครงการได้โดยทันทีที่ได้รับใบอนุญาตให้เริ่มดำเนินการก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยเมื่อโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชียงใหม่ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) จะสามารถสร้างรายได้เพิ่มให้กับ NCE ปีละประมาณ 380 ล้านบาท นอกจากนี้ยังได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบของค่าบริการกำจัดขยะมูลฝอยชุมชนตามปริมาณขยะที่รับเข้ามากำจัดด้วย ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนการลงทุนที่ดีให้กับ NCE และบริษัทฯ ต่อไป รวมทั้งยังช่วยสร้างการเติบโตทางธุรกิจให้กับกลุ่มบริษัทฯ เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายกำลังการผลิตติดตั้งไม่น้อยกว่า 1,000 เมกะวัตต์ ภายในปี 2567 อีกด้วย

2. การตกลงเข้าทำรายการซื้อแปลงที่ดินเป้าหมายจาก ACIP และนางสาวจินตนา ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ มีความสมเหตุสมผลกว่าการซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอกและเป็นการทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ โดยได้มีการพิจารณาเปรียบเทียบกับที่ดินจากบุคคลภายนอกในบริเวณใกล้เคียง ตามรัศมีที่ TOR กำหนดแล้ว ไม่พบว่าที่ดินซึ่งมีการประกาศขายแปลงใดที่มีคุณลักษณะครบถ้วน ทั้งในด้านขนาดเนื้อที่ ตำแหน่งที่ตั้ง ความสะดวกด้านการคมนาคมขนส่ง ความพร้อมด้านแหล่งน้ำ รวมทั้งมีราคาเสนอขายที่เหมาะสม ซึ่งเหมาะแก่การนำมาใช้เป็นสถานที่ก่อสร้างโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชียงใหม่เทียบเท่ากับแปลงที่ดินเป้าหมายที่จะซื้อจาก ACIP และนางสาวจินตนา
3. การตกลงเข้าทำรายการนี้ได้ใช้ค่าเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย เป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาและมูลค่ารวมของรายการ โดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ต่างเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ประกอบด้วย 1) บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด และ 2) บริษัท เค.เค. แวลูเอชัน จำกัด จึงทำให้ราคาที่ตกลงกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเชื่อถือได้ และเป็นการตกลงในลักษณะเดียวกันกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำต่อคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกันด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสถานะเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (Arm's Length Basis) และไม่มี การถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
4. ขั้นตอนพิจารณาอนุมัติรายการนี้ได้มีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องการเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยเคร่งครัด

11) ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

- ไม่มี -

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ธนะชัย บัณฑิตวรภูมิ

(นายธนะชัย บัณฑิตวรภูมิ)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ
เรื่อง การซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอ็บโซลูท คลีน เอ็นเนอร์จี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “ACE”) ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 เวลา 13.30 ณ ห้องประชุม อาคารไอทีเอฟ ทาวเวอร์ ชั้น 7 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 (ไม่รวมกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 4 ท่าน คือ นางสาวจิรัฐา ทรงเมตตา นายธีรวุฒิ ทรงเมตตา นายพรเมตต์ ทรงเมตตา และนายธนวิจิตร อังคพิพัฒนชัย ซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ออกเสียงในที่ประชุม) ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท เนชั่นแนล คลีน เอ็นเนอร์จี้ จำกัด (“NCE”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยอ้อมที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 90 เข้าทำรายการซื้อที่ดินจำนวน 17 แปลง เนื้อที่รวม 207-2-19 ไร่ กับ บริษัท เอเซีย คลีน อินดัสเตรียล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ACIP”) และ นางสาวจินตนา ทรงเมตตา (“นางสาวจินตนา”) โดยที่ ACIP และ นางสาวจินตนา เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ รวมมูลค่าการซื้อขาย 117,471,885 บาท (“รายการซื้อที่ดินเชิงหวาง”) เพื่อใช้เป็นสถานที่ก่อสร้างโครงการบริหารจัดการและจัดการขยะมูลฝอยชุมชนเป็นพลังงานไฟฟ้าระบบปิดขององค์การบริหารส่วนตำบลเชิงหวาง อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี ซึ่ง NCE เป็นผู้ชนะการเสนอราคาและได้รับคัดเลือกให้เป็นผู้ลงทุนและดำเนินการโครงการดังกล่าว (“โครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงหวาง”)

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าขายเป็นรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยเมื่อคำนวณตามเกณฑ์ที่กำหนดตามข้อ 7 ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยนำประมาณการมูลค่าการลงทุนทั้งหมดของโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงหวาง (รวมมูลค่ารายการซื้อที่ดินเชิงหวางแล้ว) ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 1,850,410,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มาใช้ในการคำนวณ ขนาดรายการจะเท่ากับร้อยละ 10.59 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ โดยที่บริษัทฯ ไม่ได้มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นการตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (กรณีที่น่าจะรวมรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 17.14 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50) ดังนั้นจึงจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) รวมทั้งจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับจากวันที่แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก ACIP และนางสาวจินตนา เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ดังนั้นการตกลงเข้าทำรายการกับ ACIP และนางสาวจินตนา จึงเข้าขายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการแล้วคิดเป็นร้อยละ 0.96 ซึ่งเป็นขนาดรายการที่สูงกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่ถึงร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ (กรณีที่น่าจะรวมรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งทำกับกลุ่มทรงเมตตาย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่ที่ประชุม

คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 1.78 ซึ่งไม่ถึงร้อยละ 3 ด้วยเช่นกัน) ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว โดยสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์มีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

1) วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

NCE จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับ ACIP และนางสาวจินตนา ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 และบริษัทฯ ได้แจ้งผลการอนุมัติต่อ NCE เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

2) คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและรายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้จะซื้อ : บริษัท เนชั่นแนล คลีน เอ็นเนอร์จี้ จำกัด จำกัด ("NCE")

- NCE เป็นบริษัทย่อยโดยอ้อมของ ACE (ACE ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 90 โดยเป็นการถือหุ้นผ่านบริษัท อัลไลแอนซ์ คลีน เพาเวอร์ จำกัด ("ALCP"))

ผู้จะขาย : บริษัท เอเชีย คลีน อินดัสเทรียล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("ACIP") และ นางสาวจินตนา ทรงเมตตา ("นางสาวจินตนา")

- ACIP เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมสะอาดซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มทรงเมตตา
- นางสาวจินตนาเป็นเครือญาติของบุคคลในกลุ่มทรงเมตตา
- กลุ่มทรงเมตตา ประกอบด้วยบุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือ กรรมการ และ/หรือ ผู้บริหาร ของบริษัทฯ และ/หรือ NCE ดังมีรายชื่อต่อไปนี้ 1) นายวิระชัย ทรงเมตตา 2) นางสาวจิรฐา ทรงเมตตา 3) นายธีรวุฒิ ทรงเมตตา 4) นายพรเมตต์ ทรงเมตตา 5) นายณัฐภูมิ ทรงเมตตา และ 6) นายธนวิจิตร อังคพิพัฒน์ชัย
- กลุ่มทรงเมตตาเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดของความสัมพันธ์ที่บุคคลในกลุ่มทรงเมตตาแต่ละรายมีกับบริษัทฯ และ/หรือ NCE ดังนี้

รายชื่อ	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ		ความสัมพันธ์กับ NCE	
	การดำรงตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้น*	การดำรงตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้น*
นายวิระชัย ทรงเมตตา	-	22.43%		-
นางสาวจิรฐา ทรงเมตตา	กรรมการ / ประธานคณะกรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	-	-	-
นายธีรวุฒิ ทรงเมตตา	กรรมการ / รองประธานคณะกรรมการบริหาร /	17.89%	กรรมการ	-

รายชื่อ	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ		ความสัมพันธ์กับ NCE	
	การดำรงตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้น*	การดำรงตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้น*
	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานเทคโนโลยีและนวัตกรรม			
นายพรเมตต์ ทรงเมตตา	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานปฏิบัติการ	20.53%	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-
นายณัฐวีร์ ทรงเมตตา	-	14.86%	-	-
นายธนวิจิตร อังคพิพัฒนชัย	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มงานการเงินและบัญชี	0.00% (20 หุ้น)	กรรมการ	-

* ข้อมูล ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2564

3) ลักษณะโดยทั่วไปของสินทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการ

ตามที่ NCE ได้เข้าร่วมการประมูลยื่นข้อเสนอโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนขององค์การบริหารส่วนตำบลเชียงหวาง อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี (“อบต. เชียงหวาง”) ซึ่งต่อมา อบต. เชียงหวางได้ประกาศให้ NCE เป็นผู้ชนะการเสนอราคาและได้รับคัดเลือกให้เป็นผู้ลงทุนและดำเนินการโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชียงหวางดังกล่าว โดยที่รายละเอียดและขอบเขตของงาน (Terms of Reference: TOR) ของการประมูลโครงการได้กำหนดให้ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีความพร้อมด้านที่ดินที่จะใช้เป็นสถานที่ตั้งโครงการโดยต้องระบุแปลงที่ดินที่จะใช้เป็นสถานที่ตั้งโครงการในข้อเสนอด้วย โดยแปลงที่ดินที่จะใช้เป็นสถานที่ตั้งโครงการจะต้องมีความเหมาะสมและเพียงพอต่อการนำมาใช้เป็นสถานที่ตั้งโรงไฟฟ้าชุมชน และจะต้องมีทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดินที่สะดวกและปลอดภัยต่อการขนส่งขุมมวลถ่านหินจำนวนมากเข้ามาในพื้นที่ในแต่ละวัน โดยจะต้องเป็นที่ดินซึ่งอยู่ในตำบลเชียงหวาง อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี ซึ่งเป็นแปลงที่ดินที่มีเอกสารสิทธิต่อเนื่องกันเนื้อที่รวมไม่น้อยกว่า 150 ไร่ รวมทั้งมีตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินและขนาดความกว้างของเขตทางถนนสาธารณะที่เป็นไปตามรายละเอียดที่ TOR กำหนดไว้ และเนื่องจากที่ดินของ ACIP และนางสาวจินตนา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลเชียงหวาง อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี จำนวน 17 แปลง เนื้อที่รวม 207 ไร่ 2 งาน 19 ตารางวา (“แปลงที่ดินเป้าหมาย”) เป็นที่ดินที่มีศักยภาพและมีคุณลักษณะที่ครบองค์ประกอบตามเงื่อนไขที่ TOR กำหนดไว้ทุกประการ ดังนั้นในการยื่นข้อเสนอโครงการต่อ อบต. เชียงหวาง NCE จึงได้ระบุแปลงที่ดินเป้าหมายเป็นที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งโครงการ

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564 อบต. เชียงหวาง ได้มีประกาศและแจ้งให้ทราบว่า NCE เป็นผู้ชนะการเสนอราคาด้วยวิธีประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ (e-bidding) และได้รับคัดเลือกให้เป็นผู้ลงทุนและดำเนินการโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชียงหวาง ดังนั้น NCE จึงมีความประสงค์เข้าทำสัญญาจะซื้อขายแปลงที่ดินเป้าหมายกับ ACIP และนางสาวจินตนา ในราคาซื้อขายรวม 117,471,885 บาท เพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชียงหวางต่อไป โดยมีรายละเอียดของแปลงที่ดินที่ NCE จะซื้อจาก ACIP และแปลงที่ดินที่ NCE จะซื้อจากนางสาวจินตนา ดังนี้

หัวข้อ	แปลงที่ดินที่จะซื้อจาก ACIP	แปลงที่ดินที่จะซื้อจากนางสาวจินตนา
ผู้จะซื้อ	NCE	NCE
ผู้จะขาย	ACIP	นางสาวจินตนา
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า จำนวน 14 แปลง เนื้อที่รวม 179-3-48 ไร่ ประกอบด้วย แปลงที่ 1 : เนื้อที่ 16-2-20 ไร่ แปลงที่ 2 : เนื้อที่ 8-3-40 ไร่ แปลงที่ 3 : เนื้อที่ 23-0-80 ไร่ แปลงที่ 4 : เนื้อที่ 12-1-20 ไร่ แปลงที่ 5 : เนื้อที่ 11-1-36 ไร่ แปลงที่ 6 : เนื้อที่ 18-3-82 ไร่ แปลงที่ 7 : เนื้อที่ 5-3-89 ไร่ แปลงที่ 8 : เนื้อที่ 9-1-60 ไร่ แปลงที่ 9 : เนื้อที่ 18-0-15 ไร่ แปลงที่ 10 : เนื้อที่ 8-2-50 ไร่ แปลงที่ 11 : เนื้อที่ 13-1-40 ไร่ แปลงที่ 12 : เนื้อที่ 15-1-30 ไร่ แปลงที่ 13 : เนื้อที่ 10-3-10 ไร่ แปลงที่ 14 : เนื้อที่ 7-0-76 ไร่	ที่ดินเปล่า จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 27-2-71 ไร่ ประกอบด้วย แปลงที่ 1 : เนื้อที่ 10-1-94 ไร่ แปลงที่ 2 : เนื้อที่ 6-2-98 ไร่ แปลงที่ 3 : เนื้อที่ 10-1-79 ไร่
ที่ตั้งที่ดิน	ตำบลเชียงหวาง อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี	ตำบลเชียงหวาง อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนด	โฉนด และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน (น.ส.3ก.)
ราคาประเมิน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด ผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) ให้ราคาประเมินที่ดินรวมเท่ากับ 103,600,208.58 บาท (วันที่ประเมิน 6 มีนาคม 2564) บริษัท เค.เค. แวลูเอชัน จำกัด ผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ทำการประเมิน 	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด ผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) ให้ราคาประเมินที่ดินรวมเท่ากับ 15,941,484.26 บาท (วันที่ประเมิน 6 มีนาคม 2564) บริษัท เค.เค. แวลูเอชัน จำกัด ผู้ประเมินอิสระซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ทำการประเมิน

	<p>มูลค่าที่ดินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) ให้ราคาประเมินที่ดินรวมเท่ากับ 100,445,305.11 บาท (วันที่ประเมิน 6 มีนาคม 2564)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย เท่ากับ 102,022,756.85 บาท 	<p>มูลค่าที่ดินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) ให้ราคาประเมินที่ดินรวมเท่ากับ 15,456,023.42 บาท (วันที่ประเมิน 6 มีนาคม 2564)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย เท่ากับ 15,698,753.84 บาท
--	---	---

4) มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ รวมทั้งเงื่อนไขและวิธีการชำระสิ่งตอบแทน

▪ มูลค่ารวมของรายการ

- สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ NCE ในฐานะผู้ซื้อจะทำกับ ACIP และนางสาวจินตนา ในฐานะผู้ขาย มีมูลค่ารวม 117,471,885 บาท โดยการตกลงเข้าทำสัญญาดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทสินทรัพย์หรือบริการตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นมูลค่ารวมของรายการจึงประเมินจากมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ NCE ต้องชำระให้ ACIP และนางสาวจินตนา ซึ่งเท่ากับ 117,471,885 บาท
- มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
- มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามตัวเลขงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว = 17,475,277,343 – 167,250,065 – 5,122,114,085 – 0 = 12,185,913,193 บาท
- ขนาดรายการ = มูลค่ารวมของรายการ / มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ x 100 = 117,471,885 / 12,185,913,193 x 100 = 0.96%
- มูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.96 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ จึงเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีขนาดรายการที่สูงกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่ถึงร้อยละ 3
- มูลค่าของที่ดินที่จะซื้อจะขาย จำนวน 117,471,885 บาท ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน เมื่อรวมกับมูลค่างบประมาณที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์อีกประมาณ 1,732,938,115 บาท เมื่อพิจารณาเป็นขนาดรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จะคิดเป็นมูลค่ารวม 1,850,410,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จึงมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 10.59 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และเมื่อนับรวมรายการได้มาหรือจำหน่ายซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน ขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 17.14 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ในการจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ด้วย รวมทั้งต้องจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับจากวันที่แจ้งข่าวต่อตลาดหลักทรัพย์

▪ เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

ราคาจะซื้อจะขายที่ดินถูกกำหนดขึ้นโดยใช้ค่าเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย เป็นราคาอ้างอิง ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ประกอบด้วย

1. บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) ให้ราคาประเมินที่ดินรวมเท่ากับ 119,541,692.84 บาท (วันที่ประเมิน 6 มีนาคม 2564)
2. บริษัท เค.เค. แวลูเอชัน จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) ให้ราคาประเมินที่ดินรวมเท่ากับ 115,901,328.53 บาท (วันที่ประเมิน 6 มีนาคม 2564)

โดยที่ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย เท่ากับ 117,721,510.69 บาท ดังนั้นคู่สัญญาจึงตกลงจะซื้อขายที่ดินกันในราคา 117,471,885 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ดังกล่าว

▪ เงื่อนไขและวิธีการชำระราคา

ชำระราคาซื้อขายที่ดินทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยชำระเงินด้วยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร

5) ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำรายการ

ตามที่ NCE เป็นผู้ชนะการเสนอราคาด้วยวิธีประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ (e-bidding) และได้รับคัดเลือกให้เป็นผู้ลงทุนและดำเนินการโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์ ที่มีขนาดรองรับปริมาณขยะมูลฝอยชุมชนไม่น้อยกว่า 400 ตันต่อวัน ภายใต้สัญญาโครงการแบบ Build-Own-Operate (BOO) มีอายุ 25 ปี โดยโรงไฟฟ้าพลังงานขยะชุมชนสำหรับโครงการนี้คาดว่าจะมีกำลังการผลิตติดตั้ง 9.9 เมกะวัตต์ และกำลังผลิตเสนอขายตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) ประมาณ 8.0 เมกะวัตต์ ดังนั้น NCE จึงมีความประสงค์ที่ซื้อแปลงที่ดินเป้าหมายเพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์ตามที่ NCE ได้ระบุไว้ในเอกสารการประมูลที่ยื่นต่อ อบต. เชียงหวาง โดยแปลงที่ดินเป้าหมายเป็นที่ดินแปลงใหญ่ที่มีเอกสารสิทธิ์ต่อเนื่องกัน โดยมีเนื้อที่ 207 ไร่ 2 งาน 19 ตารางวา ซึ่งมีขนาดที่ดินที่เพียงพอและเหมาะสมต่อการก่อสร้างโรงไฟฟ้าชุมชน นอกจากนี้ที่ดินดังกล่าวยังอยู่ติดแหล่งน้ำ ใกล้กับจุดเชื่อมโยงไฟฟ้า (Feeder) มีทางเข้า-ออกสู่ถนนมิตรภาพได้ตามกฎหมาย ซึ่งเป็นไปตามองค์ประกอบที่กำหนดไว้ใน TOR ทุกประการ โดยการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์แปลงที่ดินเป้าหมายมาเป็นของ NCE จะทำให้ NCE สามารถเริ่มพัฒนาโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์ได้โดยทันทีที่ได้รับใบอนุญาตให้เริ่มดำเนินการก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กล่าวโดยสรุป ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกลุ่มบริษัท จะได้รับจากการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ คือ ทำให้ NCE มีแปลงที่ดินที่เหมาะสมเพื่อใช้เป็นสถานที่ก่อสร้างโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์ และพร้อมที่จะเริ่มพัฒนาโครงการได้โดยทันทีที่ได้รับใบอนุญาตให้เริ่มดำเนินการก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยเมื่อโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) โครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์จะสามารถสร้างรายได้จากการขายไฟฟ้าให้กับ NCE ปีละประมาณ 380 ล้านบาท นอกจากนี้ยังได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบของค่าบริการกำจัดขยะมูลฝอยชุมชนตามปริมาณขยะที่รับเข้ามากำจัดด้วย ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนการลงทุนที่ดีให้กับ NCE และบริษัท ต่อไป รวมทั้งยังช่วยสร้างการเติบโตทางธุรกิจให้กับกลุ่มบริษัท เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายกำลังการผลิตติดตั้งไม่น้อยกว่า 1,000 เมกะวัตต์ ภายในปี 2567 อีกด้วย

6) แหล่งเงินทุนที่ใช้และความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน

แหล่งเงินทุนที่ใช้จะมาจากกระแสเงินสดภายในของ NCE และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินเพิ่มทุนและ/หรือเงินกู้ยืมจากบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยอื่นในกลุ่มบริษัท ทั้งนี้จำนวนเงินทุนที่นำมาใช้ดังกล่าว

จะไม่กระทบต่อความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนและสภาพคล่องของ NCE และ/หรือ บริษัทฯ แต่อย่างใด โดยในกรณีที่เป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน คาดว่าการกู้ยืมดังกล่าวจะไม่มีเงื่อนไขที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

7) กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียง

กรรมการบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีส่วนได้เสียกับการทำรายการนี้มีจำนวน 4 ท่าน ซึ่งกรรมการทั้ง 4 ท่าน มีรายละเอียดของความสัมพันธ์และส่วนได้เสีย ดังนี้

ลำดับ	กรรมการ	ลักษณะความสัมพันธ์และส่วนได้เสีย
1	นางสาวจิรัฐา ทรงเมตตา	<ul style="list-style-type: none"> ■ เป็นบุคคลในกลุ่มทรงเมตตา ■ เป็นมารดาของนายพรเมตต์ ทรงเมตตา และ นายธีรวุฒิ ทรงเมตตา
2	นายธีรวุฒิ ทรงเมตตา	<ul style="list-style-type: none"> ■ เป็นบุคคลในกลุ่มทรงเมตตา ■ เป็นบุตรชายของนายวิระชัย ทรงเมตตา ■ เป็นบุตรชายของนางสาวจิรัฐา ทรงเมตตา ■ เป็นพี่ชายของนายพรเมตต์ ทรงเมตตา
3	นายพรเมตต์ ทรงเมตตา	<ul style="list-style-type: none"> ■ เป็นบุคคลในกลุ่มทรงเมตตา ■ เป็นบุตรชายของนายวิระชัย ทรงเมตตา ■ เป็นบุตรชายของนางสาวจิรัฐา ทรงเมตตา ■ เป็นน้องชายของนายธีรวุฒิ ทรงเมตตา
4	นายธนวิจิตร อังคพิพัฒนชัย	<ul style="list-style-type: none"> ■ เป็นบุคคลในกลุ่มทรงเมตตา

ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียทั้ง 4 ท่านข้างต้น ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้

8) ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- การตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวเกิดจากเหตุผลและความจำเป็นทางธุรกิจเป็นสำคัญ เพื่อนำแปลงที่ดินเป้าหมายดังกล่าวมาใช้เป็นสถานที่ตั้งของโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์ โดยแปลงที่ดินเป้าหมายที่จะซื้อจาก ACIP และนางสาวจินตนา มีความเหมาะสมทั้งในด้านเนื้อที่ ตำแหน่งที่ตั้ง องค์ประกอบทางกายภาพ และราคาของที่ดิน ซึ่งจะทำให้ NCE มีแปลงที่ดินที่เหมาะสมเพื่อใช้ก่อสร้างโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์และพร้อมที่จะเริ่มพัฒนาโครงการได้โดยทันทีที่ได้รับใบอนุญาตให้เริ่มดำเนินการก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยเมื่อโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) จะสามารถสร้างรายได้เพิ่มให้กับ NCE ปีละประมาณ 380 ล้านบาท นอกจากนี้ยังได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบของค่าบริการกำจัดขยะมูลฝอยชุมชนตามปริมาณขยะที่รับเข้ามากำจัดด้วย ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนการลงทุนที่ดีให้กับ NCE และบริษัทฯ ต่อไป รวมทั้งยังช่วยสร้างการเติบโตทางธุรกิจให้กับกลุ่มบริษัทฯ เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายกำลังการผลิตติดตั้งไม่น้อยกว่า 1,000 เมกะวัตต์ ภายในปี 2567 อีกด้วย
- การตกลงเข้าทำรายการซื้อแปลงที่ดินเป้าหมายจาก ACIP และนางสาวจินตนา ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ มีความสมเหตุสมผลว่าการซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอกและเป็นการทำเพื่อประโยชน์

สูงสุดของบริษัทฯ โดยได้มีการพิจารณาเปรียบเทียบกับการซื้อขายที่ดินจากบุคคลภายนอกในบริเวณใกล้เคียงตามรัศมีที่ TOR กำหนดแล้ว ไม่พบว่ามีที่ดินซึ่งมีการประกาศขายแปลงใดที่มีคุณลักษณะครบถ้วน ทั้งในด้านขนาดเนื้อที่ ตำแหน่งที่ตั้ง ความสะดวกด้านการคมนาคมขนส่ง ความพร้อมด้านแหล่งน้ำ รวมทั้งมีราคาเสนอขายที่เหมาะสม ซึ่งเหมาะแก่การนำมาใช้เป็นสถานที่ก่อสร้างโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเชิงพาณิชย์เทียบเท่ากับแปลงที่ดินเป้าหมายที่จะซื้อจาก ACIP และนางสาวจินตนา

3. การตกลงเข้าทำรายการนี้ได้ใช้ค่าเฉลี่ยของราคาประเมินที่ดินซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย เป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาและมูลค่ารวมของรายการ โดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ต่างเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ประกอบด้วย 1) บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด และ 2) บริษัท เค.เค. แวลูเอชัน จำกัด จึงทำให้ราคาที่ตกลงกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเชื่อถือได้ และเป็นการตกลงในลักษณะเดียวกันกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำต่อคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกันด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสถานะเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (Arm's Length Basis) และไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
4. ขั้นตอนพิจารณาอนุมัติรายการนี้ได้มีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องการเข้าทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยเคร่งครัด

9) ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

- ไม่มี -

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ธนะชัย บัณฑิตวรภูมิ

(นายธนะชัย บัณฑิตวรภูมิ)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ