

ที่ GUNKUL 64/135

10 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์เรื่องสำนักงานแห่งใหม่ และรายการที่เกี่ยวข้องในเรื่องการเช่าที่ดิน (แก้ไขครั้งที่ 1)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยการประชุมคณะกรรมการบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 9/2564 เมื่อวันที่ 9/2564 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2564 ได้มีมติที่ประชุมเกี่ยวกับรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในเรื่องสำนักงานแห่งใหม่ และรายการที่เกี่ยวข้องในเรื่องการเช่าที่ดิน โดยอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน กับ บริษัท เกรท มิราเคิล แอสเซท จำกัด โดยมีอายุสัญญาเช่า 22 ปี (รวมระยะเวลาก่อสร้าง) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2586 มูลค่าการเช่ารวมประมาณ 50,500,000.00 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นพื้นที่ในการก่อสร้างสำนักงานแห่งใหม่

ทั้งนี้มูลค่าการก่อสร้างสำนักงานแห่งใหม่มีงบประมาณรวม 235,000,000.00 บาท โดยแบ่งเป็นงบประมาณสำหรับบริษัทย่อยที่จะจัดตั้งใหม่ดังกล่าวจำนวน 186,000,000.00 บาท (เพื่อใช้เป็นค่ารั้วถนนและใบอนุญาต ค่าก่อสร้างอาคาร และค่าก่อสร้างงานระบบที่เป็นส่วนควบอาคาร) และงบประมาณสำหรับบริษัทฯ จำนวน 49,000,000.00 บาท (เพื่อใช้เป็นค่าก่อสร้างระบบสื่อสาร ค่าออกแบบและตกแต่ง และ ค่าเงินลงทุนระบบ Solar Roof System) ซึ่งการเข้าทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามหลักเกณฑ์การเปิดเผยสารสนเทศตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ ของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 รวมถึงประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติม อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากรายการดังกล่าวรวมกับรายการย้อนหลัง 6 เดือนแล้วขนาดรายการไม่ถึงเกณฑ์ที่จะต้องเปิดเผยข้อมูลตามประกาศดังกล่าว เนื่องจากมีขนาดรายการไม่ถึงร้อยละ 15 นอกจากนี้แล้ว การจัดตั้งบริษัทใหม่ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จึงเข้าเกณฑ์ต้องเปิดเผยสารสนเทศตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยสามารถแสดงการคำนวณขนาดรายการของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในเรื่องสำนักงานแห่งใหม่และรายการย้อนหลัง 6 เดือน ได้ดังนี้

วันที่มีมติอนุมัติ	รายละเอียด	ขนาดรายการที่คำนวณได้ (สูงสุด) ตามวิธีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน
10 พ.ย. 2564	จัดตั้งบริษัทย่อยและก่อสร้างสำนักงานแห่งใหม่ รวมถึงค่าเช่า(อายุสัญญาเช่า 22 ปี)	0.671
24 ก.ย. 2564	ลงทุนในโครงการของบริษัทย่อย บริษัท จี.เค.เฮมพ์ กรุ๊ป จำกัด	1.431
24 ก.ย. 2564	ซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 50 และเข้าเพิ่มทุนประเภทหุ้นบุริมสิทธิของ บริษัท ทีเอสซีจี กรุ๊ป จำกัด (ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทร่วม)	0.577
รวมขนาดรายการ (+ ย้อนหลัง 6 เดือน)		2.679

สำหรับมูลค่ารวมของการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ประเภทรายการที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมีรายละเอียดของสารสนเทศดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ : 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2586

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง :

ผู้เช่า : บริษัทย่อยของ GUNKUL

ชื่อบริษัท : อยู่ระหว่างการกำหนดชื่อและจัดตั้งบริษัท
(กำหนดการจัดตั้งแล้วเสร็จภายในเดือนพฤศจิกายน 2564)

วัตถุประสงค์ : พัฒนา จัดสรร ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ทุนจดทะเบียน : ไม่เกิน 186,000,000.00 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท)

รายชื่อกรรมการ : 1. นายสมบุญณ์ เอื้ออัครมาสัย
2. นายธีรภาพ ปัญญาสาคร
3. นางสมลักษณ์ คณิงเหตุ

แหล่งเงินทุนที่ใช้ : กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ บมจ. กันกุลเอ็นจิเนียริง
โครงสร้างการถือหุ้น :

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน %
1. บมจ. กันกุลเอ็นจิเนียริง	1,859,997	99.999838
2. นายสมบุญณ์ เอื้ออัครมาสัย	1	0.000054
3. นายธีรภาพ ปัญญาสาคร	1	0.000054
4. นางสมลักษณ์ คณิงเหตุ	1	0.000054

ผู้ให้เช่า : บริษัท เกรท มิราเคิล แอสเซท จำกัด ("GMA") ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน

ธุรกิจของผู้ให้เช่า : พัฒนา จัดสรร ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ความสัมพันธ์ :

ชื่อ นามสกุล	ความสัมพันธ์	GMA	GUNKUL / บริษัทย่อย
1. นายกัลกุล ดำรงปิยวุฒิ	กรรมการลงนามผูกพัน	√	-
	ผู้ถือหุ้น	√	√ (328,696,670 หุ้น) *
2. นางสาวโศภษา ดำรงปิยวุฒิ	กรรมการลงนามผูกพัน	-	√
	ผู้ถือหุ้น	√	-
3. นางสาวนฤชดา ดำรงปิยวุฒิ	กรรมการลงนามผูกพัน	-	√
	ผู้ถือหุ้น	√	√ (431,193 หุ้น) **

จำนวนหุ้นชำระแล้ว ของ GUNKUL เท่ากับ 8,882,530,974 หุ้น

* จากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ของ GUNKUL ณ วันที่ 21 ตุลาคม 2564 ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 3.7005 ของทุนชำระแล้ว

** จากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ของ GUNKUL ณ วันที่ 21 ตุลาคม 2564 ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 0.0049 ของทุนชำระแล้ว

3. ลักษณะของรายการ :

บริษัทย่อยจะทำสัญญาเช่าที่ดินจำนวน 1 แปลง ตั้งอยู่ ณ อำเภอคูสิต จังหวัดกรุงเทพฯ เนื้อที่ 304 ตารางวา เพื่อใช้ก่อสร้างสำนักงานแห่งใหม่ของกลุ่มบริษัทฯ โดยมีอายุสัญญาเช่า 22 ปี (รวมระยะเวลาก่อสร้าง) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2586 มูลค่าการเช่ารวม 50,500,000.00 บาท โดยชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนแบ่งเป็น 2 ช่วง ดังนี้

ช่วงที่ 1 ในช่วงระยะเวลาก่อสร้าง 2 ปี คิดอัตราค่าเช่าเดือนละ 100,000.00 บาท

ช่วงที่ 2 เริ่มในปีที่ 3 หลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จ คิดอัตราค่าเช่าเดือนละ 150,000.00 บาท

โดยกำหนดปรับค่าเช่า 10% ทุกๆ 3 ปี

และหลังจากครบกำหนดอายุสัญญาเช่า 22 ปี สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ทุกๆ 3-5 ปี ทั้งนี้การพิจารณาการต่ออายุสัญญาเช่าควรละ 3-5 ปี ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในการใช้งานและความเพียงพอในการใช้พื้นที่ให้สอดคล้องกับจำนวนพนักงานและเป้าหมายของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัทฯ ในอนาคตต่อไป โดยภายใต้สิ้นสุดการเช่าตามสัญญากำหนดให้ผู้เช่าส่งมอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าโดยมิได้กำหนดมูลค่า

ทั้งนี้ เหตุผลที่กำหนดอายุสัญญาเช่าเป็น 22 ปี เนื่องด้วยเป็นกรอบเวลาที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาถึงต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างเปรียบเทียบกับการใช้งานตามความต้องการของบริษัทฯ หากบริษัทฯ พิจารณาว่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างมีความเหมาะสมกับการใช้งานและการขยายตัวทางธุรกิจต่อไปได้ บริษัทฯ จะใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปตามระยะเวลาที่เห็นสมควร ณ ขณะนั้นๆ

4. มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ :

มูลค่ารวมของสัญญาเช่า 22 ปี (รวมระยะเวลาก่อสร้าง) มีขนาดรายการ 50,500,000.00 บาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 0.5776 ของทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีจำนวน 8,743,325,000.00 บาท โดยราคาเช่าเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าที่ตกลงระหว่างกัน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการหรือราคาเช่า อ้างอิงจากราคาตลาดหรือราคายุติธรรมตามราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ โดยมีเงื่อนไขของสัญญาเป็นไปตามเงื่อนไขปกติที่สามารถเปรียบเทียบได้กับการทำรายการกับบุคคลอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

5. การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงในที่ประชุม :

กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือ กรรมการที่มีส่วนได้เสียตามข้อ 2. ไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่ได้ออกเสียงในที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาวาระดังกล่าว

6. ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในการตกลงเช่าทำรายการ :

รายการดังกล่าวมีมูลค่ารวม 50,500,000.00 บาท ซึ่งมีมูลค่าเกินกว่า 20,000,000.00 บาท และมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.5776 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โดยตามเกณฑ์จะเลือกใช้ค่าที่สูงกว่ากำหนดเป็นขนาดรายการ คือ ร้อยละ 0.5776 ดังนั้นจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภท “รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ: ระดับที่ 2” โดยไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องย้อนหลัง 6 เดือน เพื่อนำมาคำนวณกับการคำนวณขนาดรายการในครั้งนี้ ดังนั้น บริษัทฯ ต้องดำเนินการขออนุมัติการเช่าทำรายการที่เกี่ยวข้องดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเช่าทำรายการ :

คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทย่อยมีความจำเป็นต้องเช่าที่ดินเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารสำนักงานแห่งใหม่ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์มากกว่าการเช่าพื้นที่ของนิติบุคคลอื่นเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ดังนี้

- 1) เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่ของสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัทฯ ในปัจจุบันตามหน้าหนังสือรับรองบริษัทกับนิติบุคคลอื่น ในกรณีเช่าสำนักงาน 22 ปี กับ ในกรณีเช่าที่ดิน 22 ปี ตามรายการข้างต้นรวมด้วยค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานแห่งใหม่ โดยคิดจากค่า NPV ที่อัตราคิดลด 8% ได้ดังนี้
 - ค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่ของนิติบุคคลอื่น คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันของค่าใช้จ่ายสำนักงานรวมทั้งสิ้น 226.6 ล้านบาท
 - ค่าใช้จ่ายจากการเช่าที่ดิน 22 ปี ตามรายการข้างต้น (กรณีไม่ได้ต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มเติมตามเงื่อนไขที่ระบุให้ได้รับสิทธิในการต่อสัญญาเช่าเพิ่มเติมคราวละ 3-5 ปี) รวมด้วยค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานแห่งใหม่ คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันของค่าใช้จ่ายสำนักงานรวมทั้งสิ้น 218.8 ล้านบาท
- 2) เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยในปัจจุบันที่บริษัทฯ และกลุ่มบริษัทฯ เช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณ 2,000 กว่าตารางเมตร โดยหากมีการก่อสร้างสำนักงานแห่งใหม่ดังกล่าว พื้นที่ใช้สอยของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 1 - 1.5 เท่า
- 3) หากบริษัทฯ และกลุ่มบริษัทฯ มีการขยายธุรกิจและต้องการใช้พื้นที่เพิ่มเติม การเช่าพื้นที่สำนักงานกับนิติบุคคลอื่นจะค่อนข้างจำกัดและอาจไม่สะดวกต่อการดำเนินการจัดหาเพิ่มเติม

โดยรายการราคาเช่าดังกล่าวสมเหตุสมผล ซึ่งอ้างอิงได้จากราคาตลาดหรือราคายุติธรรมตามราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ ทั้งนี้เงื่อนไขต่าง ๆ ของสัญญาเป็นไปตามเงื่อนไขปกติที่สามารถเปรียบเทียบได้กับการทำรายการกับบุคคลอื่นที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

8. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 7. :
- ไม่มี -

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมบุญ เอื้ออัครมาสัย)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นางสาวจันทรา จงจามวีสีทอง / นางสาวธนวรรณ พัทธนะเอนก

เลขานุการบริษัท / ผู้ช่วยผู้จัดการสำนักงานเลขานุการบริษัท

สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

โทรศัพท์: 02 242-5867, 02 242-5868

อีเมล: chantra@gunkul.com, tanawan.pat@gunkul.com