

ที่ NV 2565/4

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง รายงานที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โนวา ออร์แกนิก จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติรับทราบการต่ออายุสัญญาเช่าโรงงานและคลังสินค้าจากผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัทฯ (“ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

การเข้าทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี บริษัทฯจึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2567 โดยให้ต่ออายุสัญญาเช่าฉบับเดิมออกไปอีก 3 ปี

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่า : บริษัท โนวา ออร์แกนิก จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า : บริษัท โนวา ออร์แกนิก โฮลดิ้ง จำกัด ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 35%

ความสัมพันธ์ : ทั้ง 2 บริษัท มีกรรมการและฝ่ายจัดการร่วมกัน 2 ท่าน คือ นายวพล จันทร์จุฑามาศ และ นางยุพิน จันทร์จุฑามาศ

รายการย้อนหลัง 6 เดือนกับนิติบุคคลดังกล่าวข้างต้น : ไม่มี

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ปัจจุบันบริษัทฯได้เช่าพื้นที่จำนวนรวม 3 อาคาร เพื่อใช้ในการจัดเก็บสินค้าและใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งได้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวในหัวข้อ “รายการเกี่ยวข้องกัน” ในรายงานประจำปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำนักเลขานุการบริษัท

โทร. 024171130 ต่อ 109

ข้อมูลเดียวกับที่ดินที่เช่า	1. ที่ดินขนาด 1 งาน 5.7 ตารางวา 2. ที่ดินขนาด 1 งาน 49.1 ตารางวา 3. ที่ดินขนาด 1 งาน 48.2 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ 190/71, 190/83 และ 190/84 พระสมุทรเจดีย์ สมุทรปราการ (ตามลำดับ) อันเป็นที่ดินใกล้กับผู้เช่า
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี (1 ม.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2567) กำหนดการเช่าเริ่มขึ้นหลังจากที่สัญญาฉบับเดิมสิ้นสุดลงวันที่ 31 ธ.ค. 2564
อัตราค่าเช่า	253,500 บาทต่อเดือน กำหนดชำระทุกวันที่ 5 ของเดือน

ค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 3 ปี คิดเป็นจำนวนเงิน 9,126,000 บาท ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นและค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี)

4. มูลค่ารวมของรายการและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

4.1 มูลค่ารวมของรายการ

รายการเช่าที่ดินมีมูลค่ารวม 9,126,000 บาท อายุสัญญา 3 ปี หรือเดือนละ 253,500 บาท และไม่สามารถแสดงได้ว่ามีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปกล่าวคือผู้ให้เช่าไม่ได้ประกอบธุรกิจให้เช่าที่ดิน หรือให้บุคคลอื่นทั่วไปเช่าที่ดินดังกล่าว

4.2 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

บริษัทฯ ขอต่ออายุสัญญาเช่าด้วยเงื่อนไขเดิมที่ขนาดพื้นที่และอัตราค่าเช่าเดิมตั้งแต่วันที่ 13 พฤษภาคม 2564 โดยอัตราค่าเช่าเดิมอ้างอิงเปรียบเทียบราคาตลาดจากบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด และ บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 และ 1 มิถุนายน 2564 ตามลำดับ โดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว อีกทั้งได้รับการเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้ประเมินอิสระใช้วิธีประเมินเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อราคาตลาดที่ดิน โดย บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด เสนอราคาประเมินค่าเช่าที่คิดเป็นเงิน 245,000 บาท และ บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เสนอราคาประเมินค่าเช่าที่คิดเป็นเงิน 262,000 บาท ดังนั้นราคาเฉลี่ยค่าเช่าคิดเป็นเงิน 253,500 บาทต่อเดือน

ซึ่งสัญญาฉบับใหม่ที่จะทำการต่ออายุ ไม่มีการปรับอัตราค่าเช่าจากเดิมแต่อย่างใด เนื่องจากยังไม่มีเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินจากกรมธนารักษ์

5. การคำนวณขนาดรายการ

5.1 สรุปข้อมูลทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำนักเลขานุการบริษัท

โทร. 024171130 ต่อ 109

หน่วย : บาท	งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	0.03% NTA	3% NTA
สินทรัพย์รวม	1,815,774,338.00		
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4,005,910		
หนี้สินรวม	142,142,302.00		
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	N/A		
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	1,669,626,126.00	500,887.84	50,088,783.78

5.2 การพิจารณาขนาดรายการ

บริษัทฯ ได้เปรียบเทียบมูลค่ารายการกับจำนวนอ้างอิงตามงบการเงินงวดล่าสุด คือ งบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 พบว่ารายการเช่าที่ดินจำนวน 9,126,000 บาท มากกว่าร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) โดยมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 0.55 ของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิตามงบการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ถือเป็นรายการขนาดกลาง

5.3 การดำเนินการของบริษัท

บริษัทฯ ต้องขออนุมัติจากฝ่ายจัดการและเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. เหตุผลและความจำเป็นในการทำรายการ

คลังสินค้าทั้ง 3 แห่ง เป็นพื้นที่ใกล้กับโรงงานของบริษัทฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เก็บสินค้าที่เตรียมสำหรับส่งออกไปยังผู้บริโภค เนื่องจากการก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าแห่งใหม่ของบริษัทฯ ยังไม่แล้วเสร็จ ในขณะที่พื้นที่ภายในโรงงานปัจจุบันก็ไม่เพียงพอสำหรับการจัดเก็บสินค้า และการที่ได้เช่าพื้นที่ใกล้บริเวณโรงงานทำให้สะดวกในการขนย้ายและประหยัดต้นทุนในการขนส่งมากกว่าการเช่าที่ดินบริเวณอื่น

7. ความเห็นของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ฝ่ายจัดการได้พิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับรายการเกี่ยวข้องกัน มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสม เป็นประโยชน์ต่อบริษัท โดยอัตราค่าเช่าที่ บริษัท โนวา ออร์แกนิก โฮลดิ้ง จำกัด คิดกับทางบริษัทฯ เป็นราคาที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับราคาตลาด

8. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของฝ่ายจัดการของบริษัทตามข้อ 7

- ไม่มี -

สำนักเลขานุการบริษัท

โทร. 024171130 ต่อ 109

ทั้งนี้ สำหรับการได้มาซึ่งสินทรัพย์มูลค่าสัญญาเช่า 9,126,000 บาท คิดเป็น 0.50 % ของสินทรัพย์รวมของบริษัท 1,815,774,338 บาท ซึ่งขนาดรายการน้อยกว่า 15 % จึงไม่ต้องแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอิศเรศ จรรยาวรรณศิริ)

รองประธานเจ้าหน้าที่สายงานบัญชีและการเงิน

สำนักเลขานุการบริษัท

โทร. 024171130 ต่อ 109