



บริษัท สหมิตรถังแก๊ส จำกัด (มหาชน) บมจ. 407

SAHAMITR PRESSURE CONTAINER PUBLIC CO.,LTD.

๙๒ ซอยเทียนทะเล ๗ แยก ๔ ต.บางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ ๑๐๑๕๐
92 Soi Thientalay 7 (4th Intersection), Bangkhunthien-Chaitalay Road, Samaedam, Bangkhunthien, Bangkok 10150, Thailand.
Tel. : 0-28954139-54 Fax: 66-28954163, 66-28954158, 66-24165534 <http://www.smpcplc.com>, E-mail : info@smpcplc.com



ที่ SMPC 208/2565

วันที่ 10 สิงหาคม 2565

เรื่อง สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สหมิตรถังแก๊ส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “SMPC”) เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินที่อยู่ติดกับที่ตั้งโรงงานของบริษัทฯ จากผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัทฯ (“ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

การเข้าทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี บริษัทฯ จึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

วันที่ 10 สิงหาคม 2565 ซึ่งเป็นวันที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สหมิตรถังแก๊ส จำกัด (มหาชน) โดยให้ต่ออายุสัญญาเช่าฉบับเดิมออกไปอีก 1 ปี วันเริ่มต้นสัญญาใหม่กำหนดวันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่า : บริษัท สหมิตรถังแก๊ส จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า : นางปัทมา เลี้ยวษ์ กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 25.39

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่จำนวนรวม 6-2-71.5 ไร่เพื่อใช้จัดเก็บวัตถุดิบและใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งได้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวในหัวข้อ “รายการเกี่ยวข้อง” ในรายงานประจำปีและในแบบ 56-1 แล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า	ที่ดินขนาด 6-2-71.5 ไร่ ตั้งอยู่ซอยเทียนทะเล 7 แยก 4 ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม อันเป็นที่ดินที่ติดกับผู้เช่า
ขนาดพื้นที่เช่า	ที่ดินเปล่า 6-2-71.5 ไร่ (ขนาดพื้นที่เท่าเดิม)
ระยะเวลาการเช่า	1 ปี (1 ต.ค. 2565-30 ก.ย. 2566) กำหนดการเช่าเริ่มขึ้นหลังจากที่สัญญาฉบับเดิมสิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 2565
อัตราค่าเช่า	ที่อัตราเดิม 100,000 บาทต่อเดือน กำหนดชำระทุกวันที่ 5 ของเดือน

ค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 1 ปี คิดเป็นจำนวนเงิน 1.20 ล้านบาท ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นและค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี)

อนึ่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตาม พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 คือ ภาษีที่จัดเก็บจากการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยเก็บที่อัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้น โดยบริษัทใช้ประโยชน์ในการเป็นที่ไว้สินค้าหรือประกอบอุตสาหกรรม ซึ่งจะต้องชำระในอัตราร้อยละ 0.3 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ คิดเป็นเงินรวมตลอดอายุสัญญา 1 ปี ประมาณ 0.11 ล้านบาท ทำให้มูลค่ารวมของสัญญาเช่าสุทธิประมาณ 1.31 ล้านบาท

4. มูลค่ารวมของรายการและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

4.1 มูลค่ารวมของรายการ

รายการเช่าที่ดินมีมูลค่ารวม 1.20 ล้านบาท อายุสัญญา 1 ปี และไม่สามารถแสดงได้ว่ามีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป กล่าวคือผู้ให้เช่าไม่ได้ประกอบธุรกิจให้เช่าที่ดิน หรือให้บุคคลอื่นทั่วไปเช่าที่ดินดังกล่าว

4.2 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

บริษัทฯ ขอต่ออายุสัญญาเช่าด้วยเงื่อนไขเดิมที่ขนาดพื้นที่และอัตราค่าเช่าเดิมตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. 2560 โดยอัตราค่าเช่าเดิมอ้างอิงเปรียบเทียบราคาตลาดจากบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เบล เซอร์เวย์ จำกัด และบริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 และ 24 กรกฎาคม 2560 ตามลำดับ โดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว อีกทั้งได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้ประเมินอิสระใช้วิธีประเมินเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อราคาตลาดที่ดิน โดยบริษัท เบล เซอร์เวย์ จำกัด เสนอราคาประเมินค่าเช่าที่คิดเป็นเงิน 0.12 ล้านบาทต่อเดือน และบริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด เสนอราคาเช่าที่ดินจำนวน 0.16 ล้านบาทต่อเดือน จากนั้นผู้ให้เช่าได้เลือกราคาต่ำสุดจาก 2 ราคาดังกล่าวและให้ส่วนลดอีก 0.02 ล้านบาทต่อเดือนแก่บริษัทฯ ประกอบกับยังไม่มี การเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินจากกรมธนารักษ์ และบริษัทฯ ได้มีการสำรวจอัตราค่าเช่าพื้นที่ใกล้เคียงโรงงานเพิ่มเติม พบว่าสูงกว่าอัตราค่าเช่าที่บริษัทจ่ายในปัจจุบันมาก สัญญาเช่าฉบับใหม่ที่จะทำการต่ออายุจึง ไม่มีการปรับอัตราค่าเช่าจากเดิมแต่อย่างใด

5. การคำนวณขนาดรายการ

5.1 สรุปข้อมูลทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

หน่วย : ล้านบาท	งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565	0.03% NTA	3% NTA
สินทรัพย์รวม	4,785.00		
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15.45		
หนี้สินรวม	2,039.86		
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	N/A		
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	2,729.69	0.82	81.89

5.2 การพิจารณาขนาดรายการ

บริษัทฯ ได้เปรียบเทียบมูลค่ารายการกับจำนวนอ้างอิงตามงบการเงินงวดล่าสุด คือ งบการเงินสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 พบว่ารายการเช่าที่ดินจำนวน 1.2 ล้านบาท มากกว่าร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) โดยมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 0.04 ของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิตามงบการเงินสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ถือเป็นรายการขนาดกลาง

อย่างไรก็ตาม หากรวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกิดขึ้นในอนาคต จำนวนประมาณ 0.11 ล้านบาท ขนาดรายการจะมีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 0.05 ซึ่งยังคงน้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) และยังคงเป็นรายการขนาดกลาง

5.3 การดำเนินการของบริษัท

บริษัทฯ ต้องขออนุมัติจากฝ่ายจัดการและเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. เหตุผลและความจำเป็นในการทำรายการ

ที่ดินเปล่าจำนวน 6-2-71.5 ไร่ เป็นพื้นที่ติดกับที่ตั้งโรงงานของบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เก็บวัตถุดิบที่เตรียมสำหรับใช้ในการผลิต เนื่องจากการขยายตัวอย่างมากของบริษัท ทำให้ต้องการพื้นที่ในการเก็บวัตถุดิบสำหรับแผนการผลิตในอนาคตเพิ่มมากขึ้น ซึ่งพื้นที่สำหรับเก็บวัตถุดิบภายในบริเวณโรงงานในปัจจุบันมีไม่เพียงพอ และการที่ที่ดินที่เช่าติดกับที่ตั้งของโรงงานของบริษัททำให้สะดวกในการขนย้ายวัตถุดิบเข้าโรงงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทประหยัดต้นทุนในการขนส่งเคลื่อนย้ายวัตถุดิบมากกว่าการเช่าที่ดินอื่นในละแวกใกล้เคียง

7. ความเห็นของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ฝ่ายจัดการได้พิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับรายการเกี่ยวข้องกัน มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสม เป็นประโยชน์ต่อบริษัท โดยอัตราค่าเช่าที่ดินที่นางปัทมา เลี้ยวษ์ คิดกับบริษัทเป็นราคาที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับราคาตลาด

8. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของฝ่ายจัดการของบริษัทตามข้อ 7
-ไม่มี-

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....

(นายสุรศักดิ์ เอิบสิริสุข)

ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ