

ที่ ECF2 018/2565

11 สิงหาคม 2565

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลรายการการได้มาซึ่งทรัพย์สินเรื่องโกดังสินค้าแห่งใหม่ และรายการที่เกี่ยวข้องกันในเรื่องการเช่าที่ดิน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท อีสต์โคสต์เฟอร์นิเทค จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 11 สิงหาคม 2565 โดยได้มีมติที่ประชุมที่สำคัญเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินในเรื่องโกดังสินค้าแห่งใหม่ และรายการที่เกี่ยวข้องกันในเรื่องการเช่าที่ดิน โดยอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน กับ นายวัลลภ สุขสวัสดิ์ ในฐานะกรรมการบริษัทฯ และประธานกรรมการบริหาร ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอายุสัญญาเช่า 20 ปี (รวมระยะเวลาก่อสร้าง) โดยจะทำสัญญาเช่าภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ในมูลค่าการเช่ารวมประมาณไม่เกิน 3,200,000 บาท (สามล้านสองแสนบาทถ้วน) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นพื้นที่ในการก่อสร้างโกดังสินค้าแห่งใหม่ ซึ่งมีรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินในเรื่องโกดังสินค้าแห่งใหม่ และรายการที่เกี่ยวข้องกันในเรื่องการเช่าที่ดิน ดังต่อไปนี้

1. รายการได้มาซึ่งทรัพย์สินในเรื่องโกดังสินค้าแห่งใหม่

บริษัทฯ จะดำเนินการก่อสร้างโกดังสินค้าแห่งใหม่ โดยมีงบประมาณการก่อสร้างรวม 46,700,000.00 บาท (สี่สิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน) ซึ่งขนาดรายการดังกล่าวมีขนาดไม่ถึงเกณฑ์ตามข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 แต่อย่างใด

หากพิจารณามูลค่าขนาดรายการจะมีขนาดรายการสูงสุดรวมคิดเป็นร้อยละ 1.11 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งคำนวณจากมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับ 46,700,000.00 บาท (สี่สิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน) โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานล่าสุดของบริษัทฯ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

2. รายการที่เกี่ยวข้องกันในเรื่องการเช่าที่ดิน

รายการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ประเภทรายการเกี่ยวข้องที่เกี่ยวกับรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.	วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	คาดว่าจะทำรายการแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2565
2.	คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง	ผู้เช่า : บริษัท อีสต์โคสต์เฟอร์นิเทค จำกัด (มหาชน) ผู้ให้เช่า : นายวัลลภ สุขสวัสดิ์ ในฐานะกรรมการบริษัทฯ และประธานกรรมการบริหาร ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3.	ลักษณะของรายการ	<p>บริษัทฯ จะเช่าบางส่วนของที่ดินตามโฉนดที่ดิน ตำบลทางเกวียน อำเภอแกลง จังหวัดระยอง จำนวนรวม 5 แปลง รวมเป็นเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 90 ตารางวา (หรือรวม 990 ตารางวา) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เพื่อใช้ก่อสร้างโกดังสินค้าแห่งใหม่ของบริษัทฯ</p> <p>โดยมีอายุสัญญาเช่า 20 ปี (รวมระยะเวลาก่อสร้าง) นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาเช่า เว้นแต่กรณีจะมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าดังกล่าว คิดเป็นมูลค่าการเช่ารวม ไม่เกิน 3,200,000 บาท (สามล้านสองแสนบาทถ้วน) ตามรายละเอียดของอัตราค่าเช่ารายเดือนตามตารางต่อไปนี้</p> <table border="1" data-bbox="676 725 1334 1111"> <thead> <tr> <th>ระยะเวลาการเช่า</th> <th>อัตราค่าเช่ารายเดือน (บาท)*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1 - 3</td> <td>9,900.00</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 4 - 6</td> <td>10,890.00</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 7 - 9</td> <td>11,979.00</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 10 - 12</td> <td>13,176.90</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 13 - 15</td> <td>14,494.59</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 16 - 18</td> <td>15,944.05</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 19 - 20</td> <td>17,538.45</td> </tr> </tbody> </table> <p>ในช่วงระยะเวลา 6 (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า บริษัทฯ มีสิทธิขอเจรจากับผู้ให้เช่า เพื่อขอขยายระยะเวลาการเช่าออกไป หรือทำสัญญาเช่าใหม่ โดยข้อตกลงและเงื่อนไขของการขยายระยะเวลาการเช่า หรือการทำสัญญาเช่าใหม่ดังกล่าวให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ออกข้อตกลงกัน</p> <p>ทั้งนี้ เหตุผลที่กำหนดอายุสัญญาเช่า 20 ปี เนื่องด้วยเป็นกรอบเวลาที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาถึงต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างเปรียบเทียบกับการใช้งานตามความต้องการของบริษัทฯ โดยหากบริษัทฯ พิจารณาว่า โกดังสินค้ามีความเหมาะสมกับการใช้งานและการขยายตัวทางธุรกิจต่อไปในอนาคตได้ บริษัทฯ จะใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปตามระยะเวลาที่เห็นสมควร ณ ขณะนั้น ๆ</p>	ระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายเดือน (บาท)*	ปีที่ 1 - 3	9,900.00	ปีที่ 4 - 6	10,890.00	ปีที่ 7 - 9	11,979.00	ปีที่ 10 - 12	13,176.90	ปีที่ 13 - 15	14,494.59	ปีที่ 16 - 18	15,944.05	ปีที่ 19 - 20	17,538.45
ระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายเดือน (บาท)*																	
ปีที่ 1 - 3	9,900.00																	
ปีที่ 4 - 6	10,890.00																	
ปีที่ 7 - 9	11,979.00																	
ปีที่ 10 - 12	13,176.90																	
ปีที่ 13 - 15	14,494.59																	
ปีที่ 16 - 18	15,944.05																	
ปีที่ 19 - 20	17,538.45																	
4.	มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ	<p>มูลค่าของสัญญาเช่าตลอดอายุ 20 ปี (รวมระยะเวลาก่อสร้าง) มีขนาดรายการไม่เกิน 3,200,000 บาท (สามล้านสองแสนบาทถ้วน)</p> <p>เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการหรือราคาเช่า อ้างอิงจากเอกสารรายงานการประเมินราคาเช่าจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท เยนเนอร์ล แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2565 และบริษัท ฟรีเฟอ แอฟไพร์ซัล จำกัด ลงวันที่ 27 มิถุนายน 2565 โดยเลือกรายที่กำหนดราคาประเมินค่าเช่าต่ำกว่า</p>																
5.	การเข้าร่วมประชุมและการ	กรรมการซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หรือ กรรมการที่มีส่วนได้เสียตามข้อ 2.																

	ออกเสียงในที่ประชุม	ไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่ได้ออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ในการพิจารณาวาระดังกล่าว
6.	ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการตกลงเข้าทำรายการ	<p>รายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,200,000.00 บาท (สามล้านสองแสนบาท) เข้าข่ายเป็นรายการขนาดกลางที่มีมูลค่าสูงกว่า 1 ล้านบาท และไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานล่าสุดของบริษัท สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 39.83 ล้านบาท</p> <p>ดังนั้นจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภท “รายการเช่าอสังหาริมทรัพย์” โดยบริษัท ต้องดำเนินการขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p>
7.	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ	<p>คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว เป็นรายการที่สมเหตุสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท เนื่องจากขณะนี้บริษัท มีการขยายตัวของธุรกิจการผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์เฟอร์นิเจอร์เพิ่มขึ้น ทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องจัดหาพื้นที่เพื่อใช้ในการเก็บสต็อกสินค้า โดยที่ดินที่เช่าดังกล่าวอยู่ในบริเวณที่ใกล้เคียงกับโรงงานผลิตสินค้าของบริษัท เพื่อสะดวกต่อการใช้ประโยชน์ และประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการขนส่ง</p> <p>นอกจากนี้ คู่สัญญาได้กำหนดระยะเวลาเช่าและอัตราค่าเช่าที่ชัดเจน โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาเช่าในปัจจุบันที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินไว้ อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขปกติของสัญญาเช่าที่ดินโดยทั่วไป</p> <p>ดังนั้นการเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัท ได้รับผลประโยชน์เป็นไปอย่างสมเหตุสมผล และมีการกำหนดราคาอย่างยุติธรรม โดยผ่านการพิจารณาให้ความเห็นแล้วจากคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงได้มีมติอนุมัติการทำรายการดังกล่าว โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้</p>
8.	ความคิดเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือ กรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 7.	-ไม่มี-

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ



EAST COAST FURNITECH PUBLIC COMPANY LIMITED
37/9, Moo 10, Banbung-Klaeng Rd, T.Thangkwian
A.Klaeng, Rayong, 21110, Thailand
Tel : (66) 038-675-181-4 / Fax : (66) 038-678-220
WWW.EASTCOAST.CO.TH

บริษัท อีสต์โคสต์เฟอร์นิเทค จำกัด (มหาชน)
37/9 หมู่ 10 ถนนบ้านบึง-แกลง ต.ทางเกวียน
อ.แกลง จ.ระยอง 21110
โทร : 038-675-181-4 / แฟกซ์ : 038-678-220
WWW.EASTCOAST.CO.TH

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท อีสต์โคสต์เฟอร์นิเทค จำกัด (มหาชน)

(นายอารักษ์ สุขสวัสดิ์)
กรรมการผู้จัดการ