

ที่ SSP OG 029/2022

14 พฤศจิกายน 2565

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลการได้มาซึ่งทรัพย์สินเรื่องการเช่าที่ดินของบริษัทย่อยและรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสริมสร้าง พาวเวอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ใ้ขอแจ้งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบว่าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2565 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 ได้มีมติอนุมัติรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินเรื่องการเช่าที่ดินของบริษัทย่อยและรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน โดยมีอายุสัญญาเช่า 30 ปี (รวมระยะเวลาก่อสร้าง) โดยจะทำสัญญาเช่าภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ในมูลค่าการเช่ารวม 38,419,000 บาท (สามสิบแปดล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเก้าพันบาทถ้วน) ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์(Solar Farm) ซึ่งมีรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินการเช่าที่ดินของบริษัทย่อยและรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน ดังต่อไปนี้

1. รายการได้มาซึ่งทรัพย์สินการเช่าที่ดินของบริษัทย่อยและรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน

บริษัทมีแผนการลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์(Solar Farm) โดยมีงบประมาณการเช่าที่ดินรวม 38,419,000 บาท (สามสิบแปดล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเก้าพันบาทถ้วน) หากพิจารณามูลค่าขนาดรายการจะมีขนาดรายการสูงสุดรวมคิดเป็นร้อยละ 0.17 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานล่าสุดของบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และเมื่อรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีมูลค่าขนาดรายการสูงสุดรวมคิดเป็นร้อยละ 2.01 ซึ่งต่ำกว่าร้อยละ 15 ซึ่งขนาดรายการดังกล่าวมีขนาดไม่ถึงเกณฑ์ตามข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 แต่อย่างใด

2. รายการที่เกี่ยวข้องกันในเรื่องการเช่าที่ดิน

รายการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ประเภทรายการเกี่ยวข้องที่เกี่ยวกับรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.	วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	คาดว่าจะทำรายการแล้วเสร็จภายในเดือน พฤศจิกายน 2565
----	----------------------------	--



2.	คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง	<p>ผู้เช่า : บริษัท เอสเซนเชียล พาวเวอร์ จำกัด (“EP”)</p> <p>ผู้ให้เช่า : บริษัท วิวรรณการเกษตร จำกัด (“VA”) ซึ่งมีบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- คุณวิวรรณ ไกรพิลธิกุล ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSP โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 5.5 ทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 11.7 และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ VA โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 20- คุณธนวรรณ ไกรพิลธิกุล ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSP โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 1.4 ทางอ้อมของในสัดส่วนร้อยละ 10 และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ VA โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 49- คุณธัญนิย ไกรพิลธิกุล ซึ่งเป็นกรรมการของ SSP และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ VA โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 15 <p>ผู้เช่า : บริษัท เอสเซนเชียล พาวเวอร์ จำกัด (“EP”)</p> <p>ผู้ให้เช่า : บริษัท ที.เค.เอช. ทัตส์ โปรดักส์ จำกัด (“TKH”) ซึ่งมีบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- คุณธัญญภรณ์ ไกรพิลธิกุล ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSP โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 5.6 ทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 10 และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ TKH โดยถือหุ้นทางตรง ในสัดส่วนร้อยละ 33- คุณธนวรรณ ไกรพิลธิกุล ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSP โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 1.4 ทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 10 และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ TKH โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 34 <p>ผู้เช่า : บริษัท เอสเซนเชียล พาวเวอร์ จำกัด (“EP”)</p> <p>ผู้ให้เช่า : บริษัท แอ็บโซลูท โปรดักส์ จำกัด (“ASP”) ซึ่งมีบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- คุณวิวรรณ ไกรพิลธิกุล ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSP โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 5.5 ทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 11.7 และเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ASP โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 45
----	-----------------------	--



		<ul style="list-style-type: none"> - คุณฉัญฉวี ไกรพิสิทธิ์กุล ซึ่งเป็นกรรมการของ SSP และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยถือหุ้นทางตรงของ ASP ในสัดส่วนร้อยละ 25 - คุณฉัตรฐภรณ์ ไกรพิสิทธิ์กุล ซึ่งเป็นกรรมการและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSP โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 5.6 ทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 10 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ASP โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 10 - คุณฉนวนวรรณ ไกรพิสิทธิ์กุล ซึ่งเป็นกรรมการและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSP โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 1.4 ทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 10 และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ASP โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 10 <p>ผู้เช่า : บริษัท สยามคลีนโซลูชั่น จำกัด (“SCS”)</p> <p>ผู้ให้เช่า : บริษัท ศรีน่านาพร มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (มหาชน) (“SNNP”) ซึ่งมีบุคคลที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - คุณฉวีวรรณ ไกรพิสิทธิ์กุล ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSP โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 5.5 ทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 11.7 และเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SNNP โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 1.3 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 38.3 - คุณฉัญฉวี ไกรพิสิทธิ์กุล ซึ่งเป็นกรรมการของ SSP และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SNNP โดยถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 1.3 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 38.3
3.	ลักษณะของรายการ	<p>บริษัทจะเช่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัท วิวรรณการเกษตร จำกัด (“VA”) - บริษัท ที.เค.เอช. ฟู้ดส์ โปรดักส์ จำกัด (“TKH”) - บริษัท แอ็บโซลูท โปรดักส์ จำกัด (“ASP”) - บริษัท ศรีน่านาพร มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (มหาชน) (“SNNP”) <p>โดยมีอายุสัญญาเช่า 30 ปี (รวมระยะเวลาก่อสร้าง) นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาเช่า เว้นแต่กรณีจะมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว คิดเป็นมูลค่าการเช่ารวม 38,419,000 บาท (สามสิบแปดล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเก้าพันบาทถ้วน) ตามรายละเอียดของอัตราค่าเช่ารายปีตามตารางต่อไป</p>



		อัตราค่าเช่ารายปี (บาท)				
		ปี	VA	TKH	ASP	SNNP
		ปีที่1-5	346,000	20,700	314,500	507,000
		ปีที่6-10	356,400	21,300	323,900	522,000
		ปีที่11-15	367,000	21,900	332,900	538,000
		ปีที่16-20	377,700	22,600	343,500	554,000
		ปีที่21-25	389,500	23,300	353,200	571,000
		ปีที่26-30	401,400	24,000	364,000	588,000
		<p>ทั้งนี้ เหตุผลที่กำหนดอายุสัญญาเช่า 30 ปี เนื่องด้วยเป็นกรอบเวลาที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาถึงต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างเปรียบเทียบกับการใช้งานตามความต้องการของบริษัท โดยหากบริษัทพิจารณาถึงความเหมาะสมกับการใช้งานและการขยายตัวทางธุรกิจต่อไปในอนาคต บริษัทจะใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปตามระยะเวลาที่เห็นสมควร ณ ขณะนั้น ๆ</p> <p>(เนื่องจากรายละเอียดข้อมูลที่ดินซึ่งเป็นความลับทางการค้า บริษัทจึงขอเปิดเผยเมื่อมีความคืบหน้าในการลงทุนเพิ่มเติม)</p>				
4.	มูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ	<p>มูลค่าของสัญญาเช่าตลอดอายุ 30 ปี (รวมระยะเวลาก่อสร้าง) มีขนาดรายการไม่เกิน 38,419,000 บาท (สามสิบแปดล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเก้าพันบาทถ้วน) เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการหรือราคาเช่า อ้างอิงจากเอกสารรายงานการประเมินราคาเช่าจากผู้ประเมินราคาอิสระ ได้แก่ บจก. ไทยเซอร์เวเยอร์ แอนด์ แอ็ดไวท์เซอร์รี่ ซึ่งกำหนดราคาประเมินค่าเช่าอ้างอิงราคายุติธรรม ทั้งนี้เงื่อนไข ต่าง ๆ ของสัญญาเป็นไปตามเงื่อนไขปกติที่สามารถเปรียบเทียบได้กับการทำรายการกับบุคคลอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน</p>				
5.	การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงในที่ประชุม	<p>กรรมการซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หรือ กรรมการที่มีส่วนได้เสียตามข้อ 2. ไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่ได้ออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาวาระดังกล่าว</p>				
6.	ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในการตกลงเช่าทำรายการ	<p>รายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีมูลค่ารวมไม่เกิน 38,419,000 บาท (สามสิบแปดล้านสี่แสนหนึ่งหมื่นเก้าพันบาทถ้วน) เข้าข่ายเป็นรายการขนาดกลางที่มีมูลค่าสูงกว่า 1 ล้านบาท และไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานล่าสุดของบริษัทฯ</p>				



		<p>สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งมีมูลค่า 7,841 ล้านบาท ดังนั้นจึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทต้องดำเนินการขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p>
7.	<p>ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ</p>	<p>คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว เป็นรายการที่สมเหตุสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท เนื่องจากขณะนี้บริษัท มีการขยายตัวของธุรกิจเพิ่มขึ้น ทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องจัดหาพื้นที่เพื่อใช้ในการเข้าลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Farm)</p> <p>นอกจากนี้ คู่สัญญาได้กำหนดระยะเวลาเช่าและอัตราค่าเช่าที่ชัดเจน โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาเช่าในปัจจุบันที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินไว้ อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุก ๆ 5 ปี</p> <p>ดังนั้นการเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัท ได้รับผลประโยชน์เป็นไปอย่างสมเหตุสมผล และมีการกำหนดราคาอย่างยุติธรรม โดยผ่านการพิจารณาให้ความเห็นแล้วจากคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงได้มีมติอนุมัติการทำรายการดังกล่าว โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้</p>
8.	<p>ความคิดเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 7.</p>	<p>-ไม่มี-</p>

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชยุตม์ หลีหะเจริญกุล)

ประธานเจ้าหน้าที่บัญชีและการเงิน