



บริษัท สหมิตรถังแก๊ส จำกัด (มหาชน) บมจ. 407

SAHAMITR PRESSURE CONTAINER PUBLIC CO.,LTD.

๙๖ ซอยเทียนทะเล ๗ แยก ๔ ถ.บางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแหลมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ ๑๐๑๕๐
92 Soi Thiantalay7 (4th Intersection), Bangkhunthian-Chaitalay Road, Samaedam, Bangkhunthian, Bangkok 10150, Thailand.
Tel. : 66-28954139-54 Fax: 66-28954163, 66-28954158, 66-24165534 http://www.smpcplc.com, E-mail : info@smpcplc.com



ที่ SMPC 112/2566

วันที่ 10 สิงหาคม 2566

เรื่อง สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยฝ่ายจัดการของบริษัท สหมิตรถังแก๊ส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “SMPC”) ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินที่อยู่ติดกับที่ตั้งโรงงานของบริษัทฯ จากผู้ถือหุ้น ผู้บริหารและกรรมการของบริษัทฯ (“ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันของบริษัทฯ

การเข้าทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน พ.ศ. 2546 ประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี บริษัทฯจึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ฝ่ายจัดการของบริษัท สหมิตรถังแก๊ส จำกัด (มหาชน) ได้อนุมัติให้ต่ออายุสัญญาเช่าฉบับเดิมออกไปอีก 3 ปี พร้อมทั้งผ่านการพิจารณาจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 แล้ว โดยวันเริ่มต้นสัญญาใหม่กำหนดวันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2569

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่า : บริษัท สหมิตรถังแก๊ส จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า : นางปัทมา เลี้ยวษ์ กรรมการ ผู้บริหารและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 25.09

ความสัมพันธ์ : นางปัทมา เลี้ยวษ์ มีบุคคลเกี่ยวข้องโยงกัน คือนายธรรมิก เอกะหิตานนท์ (น้องชาย) เป็นกรรมการ

ผู้บริหารและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 10.65

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่รวมทั้งหมด 11-2-18.6 ไร่ จากสัญญาเช่าเดิมที่ 6-2-71.5 ไร่ โดยเช่าพื้นที่ติดกันเพิ่มอีก 4-3-47.1 ไร่ เพื่อใช้จัดเก็บวัตถุดิบและใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งได้เปิดเผยรายละเอียดข้อมูลตามสัญญาเช่าเดิม (จำนวน 6-2-71.5 ไร่) ในหัวข้อ “รายการเกี่ยวโยง” ในแบบ 56-1 one report แล้ว ทั้งนี้บริษัทฯ ขอต่ออายุสัญญาเช่าใหม่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า	ที่ดินขนาด 11-2-18.6 ไร่ ตั้งอยู่ซอยเทียนทะเล 7 แยก 4 ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม อันเป็นที่ดินที่ติดกับผู้เช่า
ขนาดพื้นที่เช่า	ที่ดินเปล่า 11-2-18.6 ไร่ (ประกอบด้วยพื้นที่ตามเช่าเดิมจำนวน 6-2-71.5 ไร่ และพื้นที่เช่าเพิ่มเติมอีก 4-3-47.1 ไร่ ซึ่งอยู่ติดกันกับพื้นที่เช่าเดิม)
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลาการเช่าใหม่ 3 ปี (1 ต.ค. 2566-30 ก.ย. 2569) กำหนดการเช่าเริ่มขึ้นหลังจากที่สัญญาฉบับเดิมสิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 2566 (ระยะเวลาการเช่าเดิม 1 ปี)
อัตราค่าเช่า	อัตราใหม่ 220,000 บาทต่อเดือน กำหนดชำระทุกวันที 5 ของเดือน (อัตราเดิม 100,000 บาทต่อเดือนต่อขนาดพื้นที่เดิม 6-2-71.5 ไร่ ตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. 2560-30 ก.ย. 2566)

ค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 3 ปี คิดเป็นจำนวนเงิน 7.92 ล้านบาท ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นและค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี)

อนึ่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตาม พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 คือ ภาษีที่จัดเก็บจากการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยเก็บที่อัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้น โดยบริษัทใช้ประโยชน์ในการเป็นที่ไว้สินค้าหรือประกอบอุตสาหกรรม ซึ่งจะต้องชำระในอัตราร้อยละ 0.3 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ สำหรับปี 2566 อ้างถึงพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. 2566 ลดภาษีในอัตราร้อยละ 15

ดังนั้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นเงินรวมตลอดอายุสัญญา 3 ปี ประมาณ 0.41 ล้านบาท ทำให้มูลค่ารวมของสัญญาเช่าสุทธิประมาณ 8.33 ล้านบาท

4. มูลค่ารวมของรายการและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

4.1 มูลค่ารวมของรายการ

รายการเช่าที่ดินรวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีมูลค่ารวม 8.33 ล้านบาท อายุสัญญา 3 ปี และไม่สามารถแสดงได้ว่ามีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป กล่าวคือผู้ให้เช่าไม่ได้ประกอบธุรกิจให้เช่าที่ดิน หรือให้บุคคลอื่นทั่วไปเช่าที่ดินดังกล่าว

4.2 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

บริษัทฯ ขอต่ออายุสัญญาเช่าด้วยขนาดพื้นที่เพิ่มขึ้นและอายุสัญญาเพิ่มขึ้นเป็น 3 ปี โดยผู้ให้เช่าได้เสนอราคาอัตราค่าเช่าใหม่ซึ่งเพิ่มขึ้นจากเดิม จากนั้นบริษัทได้พิจารณาอัตราเช่าใหม่โดยอ้างอิงเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์และราคาตลาดจากบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และบริษัท เบล เซอร์เวย์ จำกัด ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2566 และ 19 พฤษภาคม 2566 ตามลำดับ โดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว อีกทั้งได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้ประเมินอิสระใช้วิธีประเมินเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อราคาตลาดที่ดิน โดยบริษัท เบล เซอร์เวย์ จำกัด เสนอราคาประเมินค่าเช่าที่คิดเป็นเงิน 0.23 ล้านบาทต่อเดือน และบริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด เสนอราคาเช่าที่ดินจำนวน 0.29 ล้านบาทต่อเดือน จากนั้นบริษัทฯ ได้นำราคาประเมินฯ และราคาตลาดของทั้ง 2 รายมาถ่วงเฉลี่ยกันและขอต่อรองลดราคาเช่าลงเป็นอัตราใหม่ที่ 0.22 ล้านบาทต่อเดือน ซึ่งผู้ให้เช่าตอบตกลงโดยอัตราเช่าใหม่นี้ปรับเพิ่มจากเดิม 0.12 ล้านบาทต่อเดือน จากอัตราค่าเช่าและขนาดพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากเดิม นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการสำรวจอัตราค่าเช่าพื้นที่ใกล้เคียงโรงงานเพิ่มเติม พบว่าสูงกว่าอัตราค่าเช่าที่บริษัทจะจ่ายในการต่ออายุสัญญาเช่า

5. การคำนวณขนาดรายการ

5.1 สรุปข้อมูลทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

หน่วย : ล้านบาท	งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	0.03% NTA	3% NTA
สินทรัพย์รวม	3,745.30		
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15.11		
หนี้สินรวม	1,055.49		
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	N/A		
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	2,674.70	0.80	80.24

5.2 การพิจารณาขนาดรายการ

บริษัทฯ ได้เปรียบเทียบมูลค่ารายการกับจำนวนอ้างอิงตามงบการเงินงวดล่าสุด คือ งบการเงินสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 พบว่ารายการเช่าที่ดินจำนวน 7.92 ล้านบาท มากกว่าร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) โดยมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 0.30 ของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิตามงบการเงินสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ถือเป็นรายการขนาดกลาง

อย่างไรก็ตาม หากรวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกิดขึ้นในอนาคต จำนวนประมาณ 0.41 ล้านบาท ขนาดรายการจะมีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 0.31 ซึ่งยังคงน้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) และยังคงเป็นรายการขนาดกลาง

5.3 การดำเนินการของบริษัท

บริษัทฯ ต้องขออนุมัติจากฝ่ายจัดการและเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. เหตุผลและความจำเป็นในการทำรายการ
ที่ดินเปล่าจำนวน 11-2-18.6 ไร่ เป็นพื้นที่ติดกับที่ตั้งโรงงานของบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เก็บวัตถุดิบที่เตรียมสำหรับใช้ในการผลิต เนื่องจากการขยายตัวอย่างมากของบริษัท ทำให้ต้องการพื้นที่เพิ่มในการเก็บวัตถุดิบสำหรับแผนการผลิตในอนาคตที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งพื้นที่สำหรับเก็บวัตถุดิบภายในบริเวณโรงงานและพื้นที่เช่าเดิมในปัจจุบันมีไม่เพียงพอ และการที่ที่ดินที่เช่าติดกับที่ตั้งของโรงงานของบริษัททำให้สะดวกในการขนย้ายวัตถุดิบเข้าโรงงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทประหยัดต้นทุนในการขนส่งเคลื่อนย้ายวัตถุดิบมากกว่าการเช่าที่ดินอื่นในละแวกใกล้เคียง
7. ความเห็นของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ฝ่ายจัดการได้พิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับรายการเกี่ยวข้องกัน โดยกรรมการ/ผู้บริหาร ที่มีส่วนได้เสียตามข้อ 2 ทั้ง 2 ท่านไม่ได้เข้าร่วมประชุมในการพิจารณาวาระดังกล่าว ฝ่ายจัดการมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสม เป็นประโยชน์ต่อบริษัท โดยอัตราค่าเช่าที่ดินที่นางปัทมา เลี้ยวษ์ กิจกับบริษัท เป็นราคาที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับราคาตลาด
8. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของฝ่ายจัดการของบริษัทตามข้อ 7
-ไม่มี-

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....

(นายสุรศักดิ์ เอิบสิริสุข)

ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ