

เรื่อง รายงานรายการเกี่ยวโยงกันในการต่อสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการบริษัท หาญ เอ็นจิเนียริ่ง โซลูชั่นส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ในการประชุมครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเช่าทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน กับ บริษัท เจนนพลีรี จำกัด (ถือหุ้นโดยนางสิริมา เอี่ยมสกุลรัตน์ และนายเจน ชาญณรงค์) ระยะเวลา 3 ปี และบริษัท เจนนพลีรี จำกัด ได้ให้คำมั่นจะให้สิทธิบริษัทต่ออายุสัญญาเช่าต่ออีก 4 ปี ซึ่งเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภท 2 รายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจดำเนินการอนุมัติหลักการโดยกำหนดกรอบให้ฝ่ายจัดการดำเนินการ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการเกี่ยวโยงกัน พ.ศ.2546 โดยมีรายละเอียดของการเข้าทำรายการดังนี้

1. **วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ (วันทำสัญญา)**

วันที่ 31 สิงหาคม 2566

2. **คู่สัญญาและรายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

ผู้เช่า : บริษัท หาญ เอ็นจิเนียริ่ง โซลูชั่นส์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า : บริษัท เจนนพลีรี จำกัด

ความสัมพันธ์กับบริษัท : นางสิริมา เอี่ยมสกุลรัตน์ และนายเจน ชาญณรงค์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากทั้ง 2 ท่านเป็นผู้ถือหุ้นและเป็นกรรมการของบริษัท เจนนพลีรี จำกัด และเป็นผู้ถือหุ้นและเป็นกรรมการของบริษัท คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	บมจ.หาญ เอ็นจิเนียริ่ง โซลูชั่นส์		บจ.เจนนพลีรี	
	%	กรรมการ*	%	กรรมการ*
นางสิริมา เอี่ยมสกุลรัตน์	14.01	/	50.00	/
นายเจน ชาญณรงค์	11.80	/	50.00	/

* กรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม, ผู้ถือหุ้นใหญ่

3. **ลักษณะและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่เช่า: อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น เลขที่ 559 ซอยพระราม 9 ซอย 13 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร สำหรับใช้เป็นสำนักงานใหญ่ มีพื้นที่รวม 14,353 ตารางเมตร แบ่งเป็น พื้นที่ใช้สอยในอาคาร 6,594 ตารางเมตร พื้นที่สนามฟุตบอล 1 สนาม 1,182 ตารางเมตร และพื้นที่ลานจอดรถ 6,577 ตารางเมตร

3.2 ระยะเวลาของสัญญาเช่า: 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2569 และบริษัท เจนนพลีรี จำกัด ได้ให้คำมั่นจะให้สิทธิบริษัทต่ออายุสัญญาเช่าต่ออีก 4 ปี โดยบริษัทมีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาอาคารสำนักงาน สนามฟุตบอล ลานจอดรถ จากการใช้งานตามปกติ ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและประกันภัยทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงจัดหาระบบสารสนเทศ เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่งสำนักงาน



3.3 มูลค่ารวมของรายการ: อัตราค่าเช่า 143 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (อัตราเดิม 130 บาท) โดยมีมูลค่ารวมของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน 942,942 บาทต่อเดือน (คิดเฉพาะพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร 6,594 ตารางเมตร) เมื่อรวมตลอดอายุสัญญาจะมีมูลค่ารวม 33,945,912 บาท ขณะเริ่มต้นสัญญาและอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 3 ปี บริษัทมีสิทธิในให้เช่าช่วงพื้นที่ไม่ได้ใช้งานกับบุคคลภายนอก ระยะเวลาแต่ละสัญญาไม่เกิน 3 ปี โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าบริษัทมีเอกสิทธิ์ในการต่อสัญญาเช่า ขนาดรายการตลอดสัญญา 7 ปี เท่ากับ 84,977,928 บาท

3.4 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน / ราคาประเมิน: อัตราค่าเช่า 143 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นราคาที่ตกลงกันของคู่สัญญา เปรียบเทียบกับอัตราที่ประเมิน โดยผู้เชี่ยวชาญ ในอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมเท่ากับ 178.80 บาทต่อตารางเมตร ประเมินโดยบริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ A62GEN1136 ฉบับลงวันที่ 10 ตุลาคม 2562 ซึ่งเป็นบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ ที่ สช.24/2555 เรื่องการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน

4. การชำระราคา

ชำระราคาค่าเช่าเป็นเงินสด โดยชำระเป็นรายเดือน และจ่ายเงินประกัน เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน)

5. ขนาดรายการ

การเช่าทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 5.35

ค่าเช่าตามสัญญาเช่า 7 ปี (รวมค้ำประกันในการต่อสัญญา)	84,977,928	บาท
มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ 30 มิถุนายน 2566 (อ้างอิงจากตัวเลขงบการเงินฉบับล่าสุด ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว)	1,721,610,250	บาท
ขนาดรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อ Total Assets	4.94%	

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

$$\text{เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} = \frac{\text{จำนวนเงินที่จ่าย} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$$

$$\text{ขนาดรายการ} = \frac{(84.98 \text{ ล้านบาท} \times 100)}{1,721.61 \text{ ล้านบาท}}$$

ร้อยละ 4.94 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

หากคำนวณรายการดังกล่าวรวมสินทรัพย์อื่นที่ได้มาย้อนหลัง 6 เดือน มูลค่าเท่ากับ 7,105,021 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.41 (สินทรัพย์อื่น 7.11 ล้านบาท x 100 / สินทรัพย์รวม 1,721.61 ล้านบาท) เป็นผลให้ขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 5.35 ซึ่งยังต่ำกว่าร้อยละ 15

ขนาดรายการ: การได้มาซึ่งสินทรัพย์ข้างต้น มีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจอนุมัติดำเนินการ และไม่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติรายการ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”)

อย่างไรก็ตามการเช่าทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภท 2 รายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจดำเนินการอนุมัติหลักการโดยกำหนดกรอบให้ฝ่ายจัดการดำเนินการ และไม่ต้องพิจารณาขนาดรายการเพื่อเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติรายการ

ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 แต่อย่างไรก็ดี บริษัทได้แสดงขนาดรายการต่อมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิรวม เพื่อเป็น ข้อมูลดังนี้

ค่าเช่าตามสัญญาเช่า 7 ปี (รวมค้ำประกันในการต่อสัญญา)	84,977,928	บาท
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ*รวม ณ 30 มิถุนายน 2566 (อ้างอิงจากตัวเลขงบการเงินฉบับล่าสุด ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว)	878,955,124	บาท
ขนาดรายการเกี่ยวข้อง ต่อสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets) NTA	9.67%	

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนสุทธิ* มาจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท 1,326,667,325 บาท หักออกด้วย สินทรัพย์สิทธิการเช่า 77,615,441 บาท (รวมส่วนที่แสดงรายการรวม ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) ค่าความนิยม 334,672,061 บาท หักออกด้วย ความสัมพันธ์กับลูกค้า 5,752,441 บาท หักออกด้วย สินทรัพย์ไม่มีตัวตน 13,084,696 บาท และ หักออกด้วยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 16,587,562 บาท เท่ากับ 878,955,124 บาท

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวข้อง

$$= \frac{\text{มูลค่ารายการ} \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}}$$

ขนาดรายการ

$$= (84.98 \text{ ล้านบาท} \times 100) / 878.96 \text{ ล้านบาท}$$

ร้อยละ 9.67 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท

6. การเข้าประชุมและออกเสียงในที่ประชุมของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย

นางสิริมา เขี่ยมสกุลรัตน์ และ นายเจน ชาญณรงค์ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าว

7. ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัท

เนื่องจากสัญญาเช่าอาคารสำนักงานเดิมจะครบอายุการเช่าตามสัญญาในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท เนื่องจาก อัตราค่าเช่าเป็นอัตราไม่เกินกว่าราคาตลาดเมื่อเทียบเคียงกับอาคารในพื้นที่ใกล้เคียง นอกจากนี้ยังมีความจำเป็นเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่สำหรับดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมถึงประโยชน์ในการใช้สอยพื้นที่และเงื่อนไขตามสัญญาเช่า โดยอ้างอิงรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และหรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ลงนาม -

(นายธรรมบุญ ตรีเพ็ชร์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

เลขานุการบริษัท

โทรศัพท์ : 0-2318-9744 ต่อ 4011

อีเมล : wasukan.b@harn.co.th