

เรื่อง รายงานเกี่ยวโยงกันในการต่อสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน และอาคารคลังสินค้า

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการบริษัท หาญ เอ็นจิเนียริ่ง โซลูชั่นส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ในการประชุมครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทต่อสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน กับ บริษัท เจนนพลีรี จำกัด และต่อสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า กับ บริษัท พระบริบาล จำกัด ซึ่งมีนางสิริมา เอี่ยมสกุลรัตน์ และนายเจน ชาญณรงค์ เป็นผู้ถือหุ้นและเป็นกรรมการของบริษัท เจนนพลีรี จำกัด และบริษัท พระบริบาล จำกัด โดยการลงนามในสัญญาดังกล่าวถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภท 2 รายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ ที่ไม่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการเกี่ยวโยงกัน พ.ศ.2546 โดยมีรายละเอียดของการเข้าทำรายการดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ (วันทำสัญญา)

วันที่ 12 ตุลาคม 2566

2. คู่สัญญาและรายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้เช่า : บริษัท หาญ เอ็นจิเนียริ่ง โซลูชั่นส์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า : บริษัท เจนนพลีรี จำกัด และบริษัท พระบริบาล จำกัด

ความสัมพันธ์กับบริษัท : นางสิริมา เอี่ยมสกุลรัตน์ และนายเจน ชาญณรงค์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากทั้ง 2 ท่าน เป็นผู้ถือหุ้นและเป็นกรรมการของบริษัท และเป็นผู้ถือหุ้นและเป็นกรรมการของบริษัท เจนนพลีรี จำกัด และบริษัท พระบริบาล จำกัด คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	บมจ.หาญ เอ็นจิเนียริ่ง โซลูชั่นส์		บจ.เจนนพลีรี		บจ.พระบริบาล	
	ผู้ถือหุ้น	กรรมการ*	ผู้ถือหุ้น	กรรมการ*	ผู้ถือหุ้น	กรรมการ*
นางสิริมา เอี่ยมสกุลรัตน์	14.01%	/	50.00%	/	99.99%	/
นายเจน ชาญณรงค์	11.80%	/	50.00%	/	0.01%	/

* กรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม, ผู้ถือหุ้นใหญ่

3. ลักษณะและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3.1 สัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น เลขที่ 559 ซอยพระราม 9 ซอย 13 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร สำหรับใช้เป็นสำนักงานใหญ่ บริษัทเช่าจาก บริษัท เจนนพลีรี จำกัด (ผู้ให้เช่า/เจ้าของกรรมสิทธิ์) มีพื้นที่รวม 14,353 ตารางเมตร แบ่งเป็น พื้นที่ในอาคาร 6,594 ตารางเมตร (หากคิดเฉพาะพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ หรือพื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) มีพื้นที่เท่ากับ 3,663.20 ตารางเมตร) พื้นที่สนามฟุตบอล 1 สนาม 1,182 ตารางเมตร และพื้นที่ลานจอดรถ 6,577 ตารางเมตร

ระยะเวลาของสัญญาเช่า 4 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 - 30 เมษายน 2567 โดยบริษัทมีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาอาคารสำนักงาน สนามฟุตบอล ลานจอดรถ จากการใช้งานตามปกติ ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและประกันภัยทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงจัดหาระบบสารสนเทศ เพอร์ซิเจอร์และเครื่องตกแต่งสำนักงาน

อัตราค่าเช่า 257.41 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (อัตราเดิม 234 บาท) มูลค่ารวมของสัญญา 942,942 บาทต่อเดือน (คิดเฉพาะพื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) 3,663.20 ตารางเมตร) ขนาดรายการตลอดสัญญา 4 เดือน เท่ากับ 3,771,768 บาท



- 3.2 สัญญาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า เลขที่ 509 ซอยศูนย์วิจัย แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร สำหรับใช้เป็นสถานที่เก็บสินค้า ประกอบ และซ่อมบำรุงรักษาเครื่องพิมพ์และอุปกรณ์ บริษัทเช่าจาก บริษัท พระบริบาล จำกัด (ผู้ให้เช่า/เจ้าของกรรมสิทธิ์) มีพื้นที่รวม 307.55 ตารางเมตร ระยะเวลาของสัญญาเช่า 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 - 30 เมษายน 2567 อัตราค่าเช่า 198 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มูลค่ารวมของสัญญา 60,895 บาทต่อเดือน ขนาดรายการตลอดสัญญา 6 เดือน เท่ากับ 365,370 บาท
- 3.3 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน / ราคาประเมิน: อัตราค่าเช่าเป็นราคาที่ตั้งของคู่สัญญา เปรียบเทียบกับอัตราที่ประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญในอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม ค่าเช่าสำนักงาน 500 บาทต่อตารางเมตร และค่าเช่าคลังสินค้า 200 บาทต่อตารางเมตร ประเมินโดยบริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ A66GEN1964 ฉบับลงวันที่ 2 ตุลาคม 2566 ซึ่งเป็นบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ที่ สช.24/2555 เรื่องการให้ความเห็นชอบบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน

4. การชำระราคา

- 4.1 อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชำระราคาเป็นเงินสด เป็นรายเดือน 942,942 บาทต่อเดือน และจ่ายเงินประกันในวันทำสัญญา เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,000,000 บาท
- 4.2 อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าชำระราคาเป็นเงินสด เป็นรายเดือน 60,895 บาทต่อเดือน และจ่ายเงินประกันในวันทำสัญญา เป็นจำนวนทั้งสิ้น 150,000 บาท

5. ขนาดรายการ

การเข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและอาคารคลังสินค้า ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.65 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท (ขนาดรายการรวม 6 เดือนย้อนหลัง)

มูลค่าขนาดรายการตลอดสัญญา	4,137,138	บาท
มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ 30 มิถุนายน 2566 (อ้างอิงจากตัวเลขงบการเงินฉบับล่าสุด ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว)	1,721,610,250	บาท
ขนาดรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท	0.24%	

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

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

$$\text{ขนาดรายการ} = \frac{(4.14 \text{ ล้านบาท} \times 100)}{1,721.61 \text{ ล้านบาท}}$$

ร้อยละ 0.24 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท

หากคำนวณรายการดังกล่าวรวมสินทรัพย์อื่นที่ได้ม้าย้อนหลัง 6 เดือน มูลค่า 7,105,021 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.41 (สินทรัพย์อื่น 7.11 ล้านบาท x 100 / สินทรัพย์รวม 1,721.61 ล้านบาท) เป็นผลให้ขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 0.65 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท ซึ่งยังต่ำกว่าร้อยละ 15

การได้มาซึ่งสินทรัพย์ข้างต้น มีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจอนุมัติดำเนินการ ไม่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ และไม่ต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติรายการ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”)

อย่างไรก็ตามการเข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและอาคารคลังสินค้าดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภท 2 รายการสนับสนุนธุรกิจปกติ ที่ไม่มีเงื่อนไขการค้ำทั่วไป โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.10 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ซึ่งมากกว่าร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เป็นรายการขนาดกลาง บริษัทต้องขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.	มูลค่าขนาดรายการตลอดสัญญา	4,137,138	บาท
2.	รายการเกี่ยวโยงอื่นที่เกิดขึ้นในรอบ 6 เดือนก่อน	5,527,800	บาท
	รวมมูลค่ารายการเกี่ยวโยง	9,664,938	บาท
	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ*รวม ณ 30 มิถุนายน 2566 (อ้างอิงจากตัวเลขงบการเงินฉบับล่าสุด ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว)	878,955,124	บาท
	ขนาดรายการเกี่ยวโยง ต่อสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets) NTA	1.10%	

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

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวโยง

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{มูลค่ารายการ} \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}} \\ \text{ขนาดรายการ} &= (9.66 \text{ ล้านบาท} \times 100) / 878.96 \text{ ล้านบาท} \\ &\text{ร้อยละ 1.10 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท} \end{aligned}$$

6. การเข้าประชุมและออกเสียงในที่ประชุมของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย

นางสิริมา เขี่ยมสกุลรัตน์ และ นายเจน ชาญณรงค์ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าว

7. ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัท

สัญญาเช่าเดิมจะครบอายุการเช่าตามสัญญา คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราที่ประเมิน โดยอ้างอิงรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จึงมีมติอนุมัติให้ต่อสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับ บริษัท เจนนพสิริ จำกัด เป็นระยะเวลาอีก 4 เดือน เพื่อให้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่สำหรับดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมถึงใช้ประโยชน์จากพื้นที่ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า และอนุมัติให้ต่อสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้ากับ บริษัท พระบริบาล จำกัด เป็นระยะเวลาอีก 6 เดือน เพื่อให้เป็นสถานที่เก็บสินค้า ประกอบ และซ่อมบำรุงรักษาเครื่องพิมพ์และอุปกรณ์ต่อไป

บริษัทมีความจำเป็นต้องใช้อาคารสำนักงานและอาคารคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจต่อเนื่อง ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเตรียมเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ในเดือนเมษายน 2567 พิจารณามติการต่อสัญญาดังกล่าว ภายหลังจากสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและอาคารคลังสินค้าก่อนครบอายุการเช่าตามสัญญาข้างต้น

8. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ลงนาม -

(นายธรรมนุญ ตริเพ็ชร)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

เลขานุการบริษัท
โทรศัพท์ : 0-2318-9744 ต่อ 4011
อีเมล : wasukan.b@ham.co.th