บริษัท สมาร์ทคอนกรีต จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 24 ซอยบางนาตราด 25 แขวงบางนา
เหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
Tel : 662 399 2020
Fax : 662 399 2007-8

เลขที่ 11 หมู่ที่ 9 ถ.บ้านบึง-แกลง
ต.หนองอิรุณ อ.บ้านบึง จ.ชลบุรี 20220
Tel : 663 844 2500
Fax : 663 844 2521

กก-1-2566-037

10 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง การทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (รายการเกี่ยวโยงกัน ประเภทเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สมาร์ทคอนกรีต จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ "SMART") ขอแจ้งการรับทราบ และรายงานความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและความเห็นของคณะกรรมการบริษัท จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 ต่อรายการเกี่ยวโยงกันประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ที่มีมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท ครั้งที่ 10/2566 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2566 โดยเป็นการตกลงให้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานกับบริษัท ผลิตภัณฑ์คอนกรีตชลบุรี จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม รวมร้อยละ 68.40 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังนี้

วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	ภายในเดือนมกราคม 2567
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง / ความสัมพันธ์	ผู้ให้เช่า : บริษัท ผลิตภัณฑ์คอนกรีตชลบุรี จำกัด (มหาชน) ("CCP") / ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม รวมร้อยละ 68.40 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้ว (อ้างอิงสมุดทะเบียน เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2566) ผู้เช่า : บริษัท สมาร์ทคอนกรีต จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ "SMART")
ลักษณะรายการ	เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี
อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า	พื้นที่บางส่วน บริเวณห้องใต้ดิน ชั้นที่1 ชั้นที่2 และพื้นที่บางส่วนชั้นที่3 ที่ตั้ง : เลขที่ 24 ซอยบางนาตราด25 แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
อายุสัญญาเช่า	กำหนดอายุ 1 ปี
ระยะเวลาเช่า	วันที่ 3 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 2 มกราคม 2568
อัตราค่าเช่า	0.12 ล้านบาท (หนึ่งแสนสองหมื่นบาทถ้วน) ต่อเดือน(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมมูลค่าตลอดอายุของสัญญาเช่าเท่ากับ 1.44 ล้านบาท กำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ซึ่งอ้างอิงกับราคาตลาดค่าเช่าพื้นที่ภายในโครงการบางนาคอมเพล็กซ์
วัตถุประสงค์ในการเช่า	เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัท ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทใช้เป็นสำนักงานกรุงเทพมาตั้งแต่เริ่มทำธุรกิจ
ขนาดรายการ	รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัท จดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ.2546 (บจ/ป 22-01) ประเภทเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี มูลค่ารายการตลอดสัญญาเช่า: 1.44 ล้านบาท รายการที่เกี่ยวโยงกันในรอบ 6 เดือนก่อน: 16.72 ล้านบาท **รวมมูลค่ารายการที่เกี่ยวโยง: 18.16 ล้านบาท** มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ[1]: 637.65 ล้านบาท **3% NTA: 19.13 ล้านบาท** **เลือกใช้ค่าสูงกว่าคือ 20 ล้านบาท ในการเทียบขนาดรายการ**

บริษัท สมาร์ทคอนกรีต จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 24 ซอยบางนาตราด 25 แขวงบางนา
เหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
Tel : 662 399 2020
Fax : 662 399 2007-8

เลขที่ 11 หมู่ที่ 9 ถ.บ้านบึง-แกลง
ต.หนองอิรุณ อ.บ้านบึง จ.ชลบุรี 20220
Tel : 663 844 2500
Fax : 663 844 2521

	<u>หมายเหตุ</u> /1 มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิมาจาก สินทรัพย์รวม มูลค่า 780.52 ล้านบาท หักหนี้สิน 134.79 ล้านบาท และหักด้วยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 8.09 ล้านบาท โดยยกเว้นไม่หักสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย สินทรัพย์สิทธิการใช้อาคารสำนักงาน บ่อบาดาล แผงSolar Cell และสัญญาเช่าซื้อรถเพื่อใช้ในการดำเนินงาน จากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี รวมมูลค่าขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน 18.16 ล้านบาท เข้าเกณฑ์ขนาดกลาง คือ มีขนาดรวมกันมากกว่า 1 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 20 ล้านบาท โดยบริษัทสามารถอนุมัติรายการโดยฝ่ายการจัดการหรือในกรณีของบริษัทคือคณะกรรมการบริหารอนุมัติได้ และบริษัทมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์
ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท	การเข้าทำรายการดังกล่าวนั้นมีความจำเป็นต่อบริษัทในการเพิ่มความคล่องตัวการปฏิบัติงานของฝ่ายขาย และฝ่ายบัญชีในติดต่อคู่ค้า หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเขตกรุงเทพ และปริมณฑล และเพื่อให้บริษัทสามารถใช้งานสำนักงานกรุงเทพได้อย่างต่อเนื่อง สำหรับอัตราค่าเช่ามีความสมเหตุสมผล ใกล้เคียงกับราคาตลาดอัตราค่าเช่าพื้นที่ภายในโครงการบางนาคอมเพล็กซ์
ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการที่มีความเห็นต่างจากคณะกรรมการบริษัท	ไม่มี

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท สมาร์ทคอนกรีต จำกัด (มหาชน)

(นายรังสี ทีปกรสุขเกษม)
กรรมการบริษัท