



บริษัท ธนพิริยะ จำกัด(มหาชน)

สำนักงานใหญ่ : 329 หมู่ 8 ตำบลบ้านคู อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57100

THANAPIRIYA PUBLIC COMPANY LIMITED

Head Office : 329 Moo 8 Ban Du, Muang Chiang Rai, Chiang Rai 57100 Thailand

วันที่ 12 ธันวาคม 2566

เรื่อง รายงานรายการเกี่ยวโยงในการเช่าที่ดินจากผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการของบริษัท
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท ธนพิริยะ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2566 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2566 โดยได้มีมติที่ประชุมที่สำคัญเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยงกัน โดยอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจาก นางอมร พุฒิพิริยะ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัท ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอายุสัญญาเช่า 15 ปี ซึ่งจะทำสัญญาเช่าภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ในมูลค่าการเช่ารวม 18,714,753 บาท (สิบแปดล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นสี่พันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นพื้นที่ในการก่อสร้างสาขาของบริษัทฯ ซึ่งมีรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกันในเรื่องการเช่าที่ดิน ดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีข้อตกลงเข้าทำรายการ

ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ บริษัทฯจะเข้าลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับนางอมร พุฒิพิริยะ ภายในเดือนธันวาคม 2566

2. คู่สัญญาและรายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้เช่า : บริษัท ธนพิริยะ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า : นางอมร พุฒิพิริยะ

ความสัมพันธ์กับบริษัท : นางอมร พุฒิพิริยะ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ และกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทของนางอมร พุฒิพิริยะ ซึ่งรวมคู่สมรสและบุตรยังไม่บรรลุนิติภาวะเท่ากับ ร้อยละ 65.10 (ข้อมูล XD วันที่ 22 สิงหาคม 2566)

3. ลักษณะและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้อง

3.1 ข้อมูลที่ดินที่เช่า : ที่ดิน จำนวนรวม 6 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 103712 (บางส่วน) , 83244, 105373, 22526, 109434, และ 57482 เนื้อที่รวม 6 ไร่ 3 งาน 46.8 ตารางวา (หรือ 2,746.8 ตารางวา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านคู อำเภอเมือง จังหวัดเชียงราย

3.2 ระยะเวลาของสัญญาเช่า : 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2581

ทั้งนี้เหตุผลที่กำหนดอายุสัญญาเช่า 15 ปี เนื่องจากเป็นกรอบเวลาที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาถึงการลงทุนในโครงการขยายสาขาของบริษัท



บริษัท ธนพิริยะ จำกัด(มหาชน)

สำนักงานใหญ่ : 329 หมู่ 8 ตำบลบ้านคู อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57100

THANAPIRIYA PUBLIC COMPANY LIMITED

Head Office : 329 Moo 8 Ban Du, Muang Chiang Rai, Chiang Rai 57100 Thailand

- 3.3 บริษัทเช่าที่ดินตามข้อ 3.1 เพื่อใช้ในการขยายสาขาขนาดใหญ่ของบริษัท ซึ่งประกอบด้วยอาคาร 2 อาคาร ได้แก่ อาคารค้าปลีก 960 ตารางเมตร อาคารคลังสินค้า 875 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถสำหรับลูกค้า พื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านค้าเพื่อจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม และพื้นที่จอดรถสำหรับบริษัทขนส่งเนื่องจากพื้นที่อยู่ติดกับศูนย์กระจายสินค้าของบริษัท โดยบริษัทจะใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่เช่าทั้งหมด
- 3.4 เงื่อนไขการทำสัญญาเช่ากำหนดให้เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินสิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นของบริษัท และบริษัทจะต้องรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินเช่า และต้องปรับที่ดินให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยภายในระยะเวลา 90 วัน นับจากสิ้นสุดสัญญาเช่า โดยบริษัทจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน ทั้งนี้บริษัทได้ประเมินค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวข้างต้นไว้จำนวน 560,050 บาท (ห้าแสนหกหมื่นห้าสิบบาทถ้วน) (ค่ารื้อถอนอาคาร 1,167,000 บาท หักค่าขายเศษวัสดุจากการรื้อถอน 680,000 บาท บวกค่าดำเนินการและกำไร 73,050 บาท) ซึ่งอ้างอิงจากใบเสนอราคาค่ารื้อถอนอาคารที่ได้รับการเสนอราคาจาก หจก. เอส อาร์ ดีไซน์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น 2011
- 3.5 มูลค่ารวมของรายการ : มูลค่าของสัญญาเช่าตลอดอายุ 15 ปี มีขนาดรายการ 18,714,753 บาท (สิบแปดล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นสี่พันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดอัตราค่าเช่าอ้างอิงจากเอกสารการประเมินราคาเช่าจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. ได้แก่ บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2566 การประเมินใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จากการหาอัตราผลตอบแทนค่าเช่าตลาดที่ดิน ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันมาเปรียบเทียบเพื่อกำหนดอัตราผลตอบแทนตลาดตามรายละเอียดของอัตราค่าเช่ารายเดือนตามตารางดังต่อไปนี้

ระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายเดือน (บาท)	รวมค่าเช่าตามช่วงเวลา (บาท)
ปีที่ 1 - 3	85,150.83	3,065,430
ปีที่ 4 - 6	93,665.92	3,371,973
ปีที่ 7 - 9	103,032.50	3,709,170
ปีที่ 10 - 12	113,335.75	4,080,087
ปีที่ 13 - 15	124,669.25	4,488,093
รวมตลอดอายุสัญญา		18,714,753

4. การชำระราคา

บริษัทฯ ชำระค่าเช่ารายเดือนเป็นเงินสด โดยชำระไม่เกินวันที่ 10 ของเดือน



บริษัท ธนพิริยะ จำกัด(มหาชน)

สำนักงานใหญ่ : 329 หมู่ 8 ตำบลบ้านคู อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57100

THANAPIRIYA PUBLIC COMPANY LIMITED

Head Office : 329 Moo 8 Ban Du, Muang Chiang Rai, Chiang Rai 57100 Thailand

5. ขนาดรายการ

การเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 7.64 ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ (รวมถึงมูลค่าธุรกรรมทั้งหมดตลอดระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา)

ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่า 15 ปี	18,714,753 บาท
มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (งบการเงินฉบับล่าสุดที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว)	1,319,523,257 บาท
ขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อสินทรัพย์รวม	ร้อยละ 1.42

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

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

$$\text{ขนาดรายการ} = \frac{(18,714,753 \text{ บาท} \times 100)}{1,319,523,257 \text{ บาท}}$$

หากคำนวณรายการดังกล่าวรวมสินทรัพย์อื่นที่ได้มาย้อนหลัง 6 เดือน มูลค่าเท่ากับ 82,066,425 บาท คิดเป็นร้อยละ 6.22 (สินทรัพย์อื่น 82.07 ล้านบาท \times 100/ 1,319.52 ล้านบาท) เป็นผลให้ขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 7.64 ซึ่งต่ำกว่าร้อยละ 15

ขนาดรายการ: การได้มาซึ่งสินทรัพย์ข้างต้น มีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจอนุมัติ ดำเนินการ และไม่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติรายการ ตามประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”)

อย่างไรก็ตามการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 รายการมีขนาดเท่ากับร้อยละ 1.83 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 1,022.82 ล้านบาท) ซึ่งมากกว่า 1 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.03 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ของบริษัท แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



บริษัท ธนพิริยะ จำกัด(มหาชน)

สำนักงานใหญ่ : 329 หมู่ 8 ตำบลบ้านคู อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57100

THANAPIRIYA PUBLIC COMPANY LIMITED

Head Office : 329 Moo 8 Ban Du, Muang Chiang Rai, Chiang Rai 57100 Thailand

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวโยง

$$\begin{aligned} &= \text{มูลค่ารายการ} \times 100 \\ &\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท} \\ \text{ขนาดรายการ} &= (18,714,753 \text{ บาท} \times 100) \\ &1,022,824,529 \text{ บาท} \\ &\text{ร้อยละ 1.83 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท} \end{aligned}$$

สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท มาจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท 1,030,349,508 บาท หักออกด้วยสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน-สุทธิ 2,752,162 บาท หักออกด้วย สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี-สุทธิ 4,772,817 บาท เท่ากับ 1,022,824,529 บาท

หมายเหตุ : สินทรัพย์ซึ่งเป็นสิทธิการใช้เป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งเป็นสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อเป็นที่ตั้งของสาขาของบริษัทฯ

6. การเข้าประชุมและออกเสียงในที่ประชุมของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย

กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้แก่ นางอมร พุฒิพิริยะ และนายธวัชชัย พุฒิพิริยะ เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นกรรมการบริษัทฯ ทั้งนี้ นายธวัชชัย พุฒิพิริยะ เป็นสามีของนางอมร พุฒิพิริยะ และที่ดินเช่าดังกล่าวข้างต้น เป็นสินสมรสของนางอมร พุฒิพิริยะ และนายธวัชชัย พุฒิพิริยะ

คณะกรรมการบริษัทที่เข้าร่วมประชุมและลงมติในวาระนี้ จึงประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

- 1) นายแพทย์พิษณุ ชันติพงษ์ ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
- 2) นายวัฒนา ยืนยง กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
- 3) นายเฉลิมชัย คำแสน กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
- 4) นายสุวิชัย ศิริไกรวัฒนาวงศ์ กรรมการ
- 5) นางจุฬารัตน์ งามเลิศลี กรรมการ
- 6) นางสาวบุษกร ถัดทะพงษ์ กรรมการ

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วว่ากรรมการจำนวน 6 ท่าน ตามรายชื่อข้างต้น ไม่มีส่วนได้เสียต่อการทำรายการเช่าที่ดินจากนางอมร พุฒิพิริยะ โดยนายสุวิชัย ศิริไกรวัฒนาวงศ์ (พี่ชายนางอมร) นางจุฬารัตน์ งามเลิศลี (พี่สาวนางอมร) และนางสาวบุษกร ถัดทะพงษ์ (น้องสาวนางอมร) กรรมการทั้ง 3 ท่านถึงแม้เป็นพี่น้องกับนางอมร พุฒิพิริยะ แต่ไม่มีส่วนได้เสียในที่ดินดังกล่าว เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของนางอมร พุฒิพิริยะ ซึ่งได้ซื้อจากบุคคลซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกันเมื่อปี 2555

7. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นไปโดยสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท ในการเช่าที่ดินเพื่อขยายสาขาของบริษัท โดยอัตราค่าเช่าเป็นไปตามราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ นอกจากนี้รายการดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ดังนั้น จึงมีมติอนุมัติให้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจาก นางอมร พุฒิพิริยะ



บริษัท ธนพิริยะ จำกัด(มหาชน)

สำนักงานใหญ่ : 329 หมู่ 8 ตำบลบ้านคู อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57100

THANAPIRIYA PUBLIC COMPANY LIMITED

Head Office : 329 Moo 8 Ban Du, Muang Chiang Rai, Chiang Rai 57100 Thailand

8. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัท
- ไม่มี -

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายธวัชชัย พุฒพิริยะ)

กรรมการผู้จัดการ