ฝสก 00-0089/2569

16 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัท ไทย โอ.พี.พี. จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 4/2569 ในวันที่ 16 พฤศจิกายน 2569 บริษัทฯ ขอเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายการเช่า และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับนิติบุคคลซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีรายละเอียดสารสนเทศ ดังนี้

<u>รายการเช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้า และพื้นที่จอดรถจากบริษัท กิมไป๊ พร๊อพเพอร์ตี้ จำกัด</u>

1) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง
   ผู้เช่า : บริษัท ไทย โอ.พี.พี. จำกัด (มหาชน)
   ผู้ให้เช่า : บริษัท กิมไป๊ พร๊อพเพอร์ตี้ จำกัด
2) ลักษณะทั่วไปและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวโยง
   2.1) วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ: 16 พฤศจิกายน 2569 บริษัทฯ ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่จอดรถที่นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ซอย 6 ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 58 ช่อง อัตราค่าเช่าช่องละ 800 บาท/ช่อง/เดือน เท่ากับ 46,400 บาท/เดือน เป็นระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 – 31 ธันวาคม 2570 มูลค่ารวมตลอดอายุสัญญา มีมูลค่าเท่ากับ 556,800 บาท (ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่จอดรถบริเวณใกล้เคียง)
   2.2) วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ: 16 พฤศจิกายน 2569 บริษัทฯ ตกลงทำสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้า เลขที่ 91/5 หมู่ที่ 5 นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ซอย 6 ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา มีขนาดพื้นที่รวม 1,736 ตารางเมตร อัตราค่าเช่า 246,512 บาท/เดือน (142 บาท/ตารางเมตร) เป็นระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 – 31 ธันวาคม 2570 มูลค่ารวมตลอดอายุสัญญามีมูลค่าเท่ากับ 2,958,144 บาท (ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่โรงงานบริเวณใกล้เคียง) เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า

บริษัท ไทย โอ.พี.พี. จำกัด (มหาชน)
Office: 1741 ถนนจันทน์ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 **โทร:** (662) 6781051-5 **โทรสาร:** (662) 2854942
Internet: http://www.topp.co.th E-mail: mail@topp.co.th

3) รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวโยง

รายชื่อกรรมการและรายละเอียดสัดส่วนการถือหุ้น

ผู้เช่า : บริษัท ไทย โอ.พี.พี. จำกัด (มหาชน) (ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2569)

ที่	รายชื่อ		ตำแหน่ง	*จำนวนหุ้น	%
1	นายสุธี	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการผู้จัดการ	879,535	14.66
2	นายชวลิต	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการ	1,025,758	17.10
3	ร.ต.อ.สุเมธ	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการ	1,136,988	18.95
4	นายบุญชู	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการ	1,091,851	18.20

หมายเหตุ *นับรวมหุ้นตามนิยามบุคคลที่เกี่ยวโยง

ผู้ให้เช่า : บริษัท กิมไป๊ พร๊อพเพอร์ตี้ จำกัด

ที่	รายชื่อ		ตำแหน่ง	*จำนวนหุ้น	%
1	นายสุธี	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการ	175,000	25.00
2	นายชวลิต	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการผู้จัดการ	43,750	6.25
3	ร.ต.อ.สุเมธ	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการ	87,500	12.50
4	นายบุญชู	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการ	35,000	5.00

หมายเหตุ *นับรวมหุ้นตามนิยามบุคคลที่เกี่ยวโยง

บริษัท กิมไป๊ พร๊อพเพอร์ตี้ จำกัด เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ไทย โอ.พี.พี. จำกัด (มหาชน) เนื่องจากมีกรรมการร่วมกันจำนวน 4 ราย ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของทั้งสองบริษัท โดยบุคคลทั้ง 4 ราย ถือหุ้นในบริษัท กิมไป๊ พร๊อพเพอร์ตี้ จำกัด รวมกัน **ร้อยละ** 48.75 จึงมีความสัมพันธ์ในลักษณะนิติบุคคลที่กรรมการของบริษัทจดทะเบียนมีส่วนได้เสียและถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 10 ตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทจ. 46/2568

รายการเช่า และให้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานกับบริษัท คิมแพ็ค จำกัด

1) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่า : บริษัท ไทย โอ.พี.พี. จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า : บริษัท คิมแพ็ค จำกัด

2) ลักษณะทั่วไปและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวโยง

2.1) วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ: 16 พฤศจิกายน 2569 บริษัทฯ ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารโรงงาน เลขที่ 85/4 นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ซอย 2 ตำบลหอมศีล อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ขนาดพื้นที่ 64 ตารางเมตร ค่าเช่า 8,064 บาท/เดือน (126 บาท/ตารางเมตร) เป็นระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 – 31 ธันวาคม 2570 มูลค่ารวมตลอดอายุสัญญา มีมูลค่าเท่ากับ 96,768 บาท (ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่โรงงานบริเวณใกล้เคียง) เพื่อตั้งเครื่องจักรผลิตหลอดยาสีฟัน

2.2) วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ: 16 พฤศจิกายน 2569 บริษัทฯ ตกลงทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารโรงงาน เลขที่ 85/2 นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ซอย 2 ตำบลหอมศีล อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ขนาดพื้นที่ 784.05 ตารางเมตร ค่าเช่า 57,706 บาท/เดือน (73.60 บาท/ตารางเมตร) เป็นระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 – 31 ธันวาคม 2570 มูลค่ารวมตลอดอายุสัญญา มีมูลค่าเท่ากับ 692,472 บาท เพื่อใช้เป็นโรงงานผลิตหลอดลามิเนต

3) รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวโยง

รายชื่อกรรมการและรายละเอียดสัดส่วนการถือหุ้น

ผู้ให้เช่า : บริษัท คิมแพ็ค จำกัด

ที่	รายชื่อ		ตำแหน่ง	*จำนวนหุ้น	%
1	นายสุธี	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการ	727,400	26.44
2	นายชวลิต	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการ	674,200	24.52
3	ร.ต.อ.สุเมธ	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการผู้จัดการ	674,200	24.52
4	นายบุญชู	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการ	674,200	24.52

หมายเหตุ *นับรวมหุ้นตามนิยามบุคคลที่เกี่ยวโยง

บริษัท คิมแพ็ค จำกัด เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ไทย โอ.พี.พี. จำกัด (มหาชน) เนื่องจากมีกรรมการร่วมกันจำนวน 4 ราย ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของทั้งสองบริษัท โดยบุคคลทั้ง 4 รายถือหุ้นในบริษัท คิมแพ็ค จำกัด รวมกัน **ร้อยละ 100** จึงเข้าข่ายเป็นนิติบุคคลที่กรรมการของบริษัทจดทะเบียนมีส่วนได้เสียและถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 10 ตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทจ. 46/2568

รายการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานจากบริษัท แอล.เอ. พลาสแพค จำกัด

1) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่า : บริษัท ไทย โอ.พี.พี. จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า : บริษัท แอล.เอ. พลาสแพค จำกัด

2) ลักษณะทั่วไปและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวโยง

วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ : 16 พฤศจิกายน 2569 บริษัทฯ ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเลขที่ 91/2 หมู่ที่ 5 นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ซอย 6 ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ขนาดพื้นที่ 4,040 ตารางเมตร ค่าเช่า 484,800 บาท/เดือน (120 บาท/ตารางเมตร) เป็นระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 – 31 ธันวาคม 2570 มูลค่ารวมตลอดอายุสัญญา มีมูลค่าเท่ากับ 5,817,600 บาท (ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่โรงงานบริเวณใกล้เคียง) เพื่อใช้เป็นโรงงานผลิตฟิล์มพลาสติก

3) รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวโยง

รายชื่อกรรมการและรายละเอียดสัดส่วนการถือหุ้น

ผู้ให้เช่า : บริษัท แอล.เอ. พลาสแพค จำกัด

ที่	รายชื่อ		ตำแหน่ง	*จำนวนหุ้น	%
1	นายสุธี	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการ	350,625	20.63
2	นายชวลิต	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการ	350,625	20.63
3	ร.ต.อ.สุเมธ	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการ	350,625	20.63
4	นายบุญชู	ลิ่มอติบูลย์	กรรมการ	350,625	20.63

หมายเหตุ *นับรวมหุ้นตามนิยามบุคคลที่เกี่ยวโยง

บริษัท แอล.เอ. พลาสแพค จำกัด เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ไทย โอ.พี.พี. จำกัด (มหาชน) เนื่องจากมีกรรมการร่วมกันจำนวน 4 ราย ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของทั้งสองบริษัท โดยบุคคลทั้ง 4 รายถือหุ้นในบริษัท แอล.เอ. พลาสแพค จำกัด รวมกัน **ร้อยละ** 82.52 จึงเข้าข่ายเป็นนิติบุคคลที่กรรมการของบริษัทจดทะเบียนถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 10 ตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทจ. 46/2568

ขนาดรายการและเกณฑ์คำนวณ

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน รวมถึงประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง โดยมีมูลค่ารายการเช่าและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์รวมทั้ง 5 รายการ ตลอดอายุสัญญา เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 10,121,784 บาท

เมื่อพิจารณาขนาดรายการดังกล่าวแล้ว มีมูลค่าเท่ากับ ร้อยละ 0.55 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ของบริษัทฯ ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว โดยมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) เท่ากับ 1,849.37 ล้านบาท จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันขนาดกลาง ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 0.03 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการกับบุคคลเกี่ยวโยงดังกล่าวในรอบ 6 เดือนก่อนหน้า การพิจารณารายการนี้ ส่งผลให้รายการดังกล่าวสามารถอนุมัติได้โดยคณะกรรมการบริษัท และบริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) = สินทรัพย์รวม – หนี้สินรวม – ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ

ไม่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเช่าและให้เช่ามีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....

นายสุธี ลิ่มอติบูลย์

รองประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ