

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เกี่ยวกับการเสนอการจ่ายเงินปันผล การกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาซึ่งทรัพย์สิน และการแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบ

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอ็มเค เรสโตรองต์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีมติที่สำคัญดังนี้

1. อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 1.60 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 1,473.39 ล้านบาท โดยที่บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.60 บาท เป็นเงิน 552.51 ล้านบาท ดังนั้น หากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ก็จะจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายในอัตราหุ้นละ 1.00 บาท เป็นเงิน 920.88 ล้านบาท ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 โดยเป็นการจ่ายจากกำไรสุทธิที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 20 ซึ่งผู้ถือหุ้นประเภทบุคคลธรรมดาสามารถขอเครดิตภาษีคืนได้เท่ากับเงินปันผลที่ได้รับคูณหนึ่งส่วนสี่
ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้วันที่ 10 พฤษภาคม 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล (Record Date)
2. อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาซึ่งสิทธิบัตรจากการซื้อที่ดินจากบริษัท โกลบอล แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยมีรายละเอียดตามสารสนเทศแนบท้าย
ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งบริษัท ไฟโอเนี่ย แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อจัดทำความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว
3. อนุมัติให้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เพียงแบบเดียวเท่านั้น
ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้วันที่ 8 มีนาคม 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 (Record Date)
4. กำหนดระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ดังนี้
วาระที่ 1 รับทราบรายงานประจำปี 2565 ของคณะกรรมการบริษัทฯ
วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรและการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566
ความเห็นคณะกรรมการ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 1.60 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 1,473.39 ล้านบาท โดยที่บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.60 บาท เป็นเงิน 552.51 ล้านบาท ดังนั้น หากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ก็จะจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายในอัตราหุ้นละ 1.00 บาท เป็นเงิน 920.88 ล้านบาท ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้วันที่ 10 พฤษภาคม 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล (Record Date)

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการซื้อที่ดินจากบริษัท โกลบอล แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน (รายละเอียดตามสารสนเทศแนบท้าย)

วาระที่ 5 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 มีกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระจำนวน 3 คน ดังนี้

1. นายอรรถพร ต้นละมัย กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายสมชาย พิพิชิตจิตรกร กรรมการและกรรมการบริหารกิจการ การพัฒนาอย่างยั่งยืน สรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน
3. นางวิไล ฉัททันต์รัมย์ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารกิจการ การพัฒนาอย่างยั่งยืน สรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน

ความเห็นคณะกรรมการ คณะกรรมการซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียเห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ให้เลือกตั้งกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 3 คน คือ นายอรรถพร ต้นละมัย นายสมชาย พิพิชิตจิตรกร และนางวิไล ฉัททันต์รัมย์ กลับเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่ง ตามกระบวนการกลั่นกรองและข้อเสนอแนะของคณะกรรมการบริหารกิจการ การพัฒนาอย่างยั่งยืน สรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ คณะกรรมการบริหารกิจการ การพัฒนาอย่างยั่งยืน สรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน ได้พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2567 และโบนัสกรรมการประจำปี 2566 และได้เสนอคำแนะนำดังนี้

1. ค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทฯ ซึ่งจ่ายเป็นรายเดือนและค่าตอบแทนสำหรับกรรมการของคณะกรรมการชุดย่อยที่จ่ายเป็นรายครั้งในปัจจุบันมีความเหมาะสมแล้ว
2. เงินโบนัสกรรมการประจำปี 2566 ควรเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงของการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566

ความเห็นคณะกรรมการ คณะกรรมการเห็นควรเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณานุมัติการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2567 และโบนัสกรรมการประจำปี 2566 ตามข้อเสนอของคณะกรรมการบริหารกิจการ การพัฒนาอย่างยั่งยืน สรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน ดังนี้

เงินโบนัสกรรมการ

ตำแหน่ง	ประจำปี 2566	ประจำปี 2565	เปลี่ยนแปลงจากปี 2565
ประธานกรรมการ	747,200 บาท	653,800 บาท	93,400 บาท
กรรมการ	497,600 บาท	435,400 บาท	62,200 บาท

ค่าตอบแทนที่จ่ายเป็นรายเดือนของกรรมการบริษัทฯ

ตำแหน่ง	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลงจากปี 2566
ประธานกรรมการ	37,500 บาท	37,500 บาท	-
กรรมการ	25,000 บาท	25,000 บาท	-

ค่าเบี้ยประชุมที่จ่ายเป็นรายครั้งต่อการประชุมสำหรับกรรมการของคณะกรรมการตรวจสอบ

ตำแหน่ง	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลงจากปี 2566
ประธานกรรมการ	27,000 บาท	27,000 บาท	-
กรรมการ	18,000 บาท	18,000 บาท	-

กรรมการของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

ตำแหน่ง	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลงจากปี 2566
ประธานกรรมการ	22,500 บาท	22,500 บาท	-
กรรมการ	15,000 บาท	15,000 บาท	-

หมายเหตุ: กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทนในฐานะกรรมการ

วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีสำหรับปี 2567

ในการคัดเลือกผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและค่าสอบบัญชีที่สมเหตุสมผลของบริษัทฯ ประจำปี 2567 นั้น คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและเห็นควรเสนอให้แต่งตั้ง นายวิชาดี โลกศกกระวี (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4451) และ/หรือ นางสาวศิริวรรณ สุรเทพินทร์ (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4604) และ/หรือ นางสาวสาธิตา รัตนานุรักษ์ (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4753) แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี 2567 และกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 เป็นจำนวนเงิน 2,490,000 บาท ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปี 2566

ความเห็นคณะกรรมการ คณะกรรมการเห็นชอบด้วยกับข้อเสนอของคณะกรรมการตรวจสอบ ให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 แต่งตั้งผู้สอบบัญชีตามที่เสนอข้างต้น และกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 เป็นจำนวนเงินรวม 2,490,000 บาท

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- แต่งตั้งนายประวิทย์ ตันติวคินชัย กรรมการอิสระ ให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แทนนายชติยา ไกรกาญจน์ โดยให้ดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระที่คงเหลืออยู่ ทั้งนี้ ให้มีผลตั้งแต่วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 เป็นต้นไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายฤทธิ์ ธีระโกเมน)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาซึ่งสินทรัพย์
บริษัท เอ็มเค เรสโตรองต์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัท เอ็มเค เรสโตรองต์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ ซื้อที่ดินจากบริษัท โกลบอล แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (GAD) ซึ่งมีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน โดยในปัจจุบันบริษัทฯ ได้เช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของคริวกลางที่ใช้ในการผลิตสินค้า และบริษัท เอ็ม-เซนโค โลจิสติกส์ จำกัด (MSL) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัทฯ ได้เช่าที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”) และเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) และมีมติอนุมัติการแต่งตั้งบริษัท ไพโอเนีย แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อจัดทำความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดที่สำคัญของรายการดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

ภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2567

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ขาย: บริษัท โกลบอล แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (GAD)

ผู้ซื้อ: บริษัท เอ็มเค เรสโตรองต์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ)

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ: กรรมการและผู้ถือหุ้นของ GAD เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวโยง ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. บุคคลที่เกี่ยวข้องและลักษณะความเกี่ยวโยง

บริษัทฯ และ GAD มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน ดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ตำแหน่ง	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ	สัดส่วน การถือหุ้น ใน GAD
1. นายฤทธิ์ ชีระโกเมน	กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GAD	13.36%	20.00%
2. นายสมชาย หาญจิตต์เกษม	กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GAD	16.02%	17.13%
3. นางยุพิน ชีระโกเมน	กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GAD	19.81%	22.13%
4. นางยุพิน ชีระโกเมน (ในฐานะผู้จัดการมรดก)	-	-	23.61%

5. นางอัมพร หาญจิตต์เกษม	ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GAD	8.95%	8.56%
6. นายวราภร หาญจิตต์เกษม	ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GAD	4.46%	4.28%
7. นางสาววราภร หาญจิตต์เกษม	ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ GAD	4.46%	4.28%
8. มูลนิธิป่าทองคำ*	-	3.40%	-
9. ผู้ถือหุ้นรายอื่น	-	29.56%	0.00%
รวม		100.00%	100.00%

*มูลนิธิป่าทองคำ ก่อตั้งขึ้นโดยนางยุพิน ธีระโกเมน และนายสมชาย หาญจิตต์เกษม ซึ่งเป็นบุตรของนางทองคำ เมฆโต ที่เสียชีวิตไปแล้ว โดยมีนางยุพิน ธีระโกเมน และนายสมชาย หาญจิตต์เกษม เป็นประธานและรองประธานกรรมการของมูลนิธิ ตามลำดับ

4. ลักษณะรายการ

4.1. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ประเภทสินทรัพย์ : ที่ดินจำนวน 9 แปลง พื้นที่รวม 131-3-26.50 ไร่
(หรือคิดเป็น 52,726.50 ตารางวา)

รายละเอียดสินทรัพย์ :

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	20910	479	3599	0	1	41.70
2	21913	69	3647	10	0	3.20
3	21914	72	3648	19	3	98.90
4	25678	480	4657	0	1	12.10
5	26746	65	4662	3	3	44.30
6	29887	66	4805	38	0	52.30
7	33548	68	5043	38	1	34.00
8	52647	67	10599	10	0	0.00
9	3804	74	756	10	3	40.00
รวม				131	3	26.50

สถานที่ตั้ง : ถนนเทพรัตน(บางนา-ตราด) กม. 21 ตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่
อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

ลักษณะที่ตั้ง : ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) ขาเข้ากรุงเทพมหานคร
สภาพแวดล้อม โดยทั่วไปอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ประกอบด้วยหมู่บ้าน ร้านค้า
สถานบริการน้ำมัน โรงงานอุตสาหกรรม ไม่มีปัญหาน้ำท่วมขัง และมีความ
เสี่ยงน้อยมากที่จะเกิดน้ำท่วม

ลักษณะกรรมสิทธิ์ : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

มูลค่าสิ่งตอบแทน : 1,700 ล้านบาท

เงื่อนไขการชำระราคา : ผู้จะซื้อชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวนในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์

การเวนคืน : ณ วันที่ทำการสำรวจและทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ไม่พบว่ามีการประกาศเวนคืนใดๆ

ภาระผูกพัน : 1. โฉนดที่ดินเลขที่ 20910 21913 25678 และ 26746 อยู่ภายใต้ภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ทั้งแปลงกับโฉนดที่ดินเลขที่ 21914 52647 และ 3804

2. โฉนดที่ดินเลขที่ 33548 21913 และ 21914 ติดสัญญาเช่าระยะยาวกับบริษัท กำหนดระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2556 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2576 โดยสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า

3. โฉนดที่ดินเลขที่ 29887 และ 33548 ติดสัญญาเช่าระยะยาวกับ MSL กำหนดระยะเวลาเช่า 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2576 โดยสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า

เงื่อนไขบังคับก่อน : 1. ผู้จะขายจะต้องดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอมทั้งหมดในที่ดินให้แล้วเสร็จก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์

2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาเช่าที่ทำขึ้นระหว่างบริษัท กับ GAD จำนวน 2 ฉบับ ฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2556 และฉบับลงวันที่ 18 เมษายน 2559 มีผลยกเลิกตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป โดยตกลงจะจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว ณ กรมที่ดิน ในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์

3. ผู้จะขายได้บอกกล่าวและหารือเกี่ยวกับการจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวต่อ MSL แล้ว และ MSL ตกลงที่จะยกเลิกสัญญาเช่าที่ทำขึ้นระหว่างผู้จะขายกับ MSL ฉบับลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2561 ทั้ง 2 ฉบับ โดยจะจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว ณ กรมที่ดิน ในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ MSL ตกลงจะทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับผู้ซื้อ ภายใต้เงื่อนไขและกรอบระยะเวลาตามสัญญาเช่าฉบับเดิม โดยให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป

เกณฑ์การกำหนดราคา : พิจารณาจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์

ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระ มีรายละเอียด ดังนี้

รายชื่อผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วิธีที่ใช้	มูลค่าประเมิน
1. บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	14 กุมภาพันธ์ 2567	เปรียบเทียบราคาตลาด	1,740 ล้านบาท

2. บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด	7 กุมภาพันธ์ 2567	เปรียบเทียบ ราคาตลาด	1,820 ล้านบาท
-----------------------------------	-------------------	-------------------------	---------------

ทั้งนี้ ราคาซื้อขายที่ดินเท่ากับ 1,700 ล้านบาท ต่ำกว่ามูลค่าตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งถือเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

ภาพสถานที่ตั้งของที่ดินที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ



4.2. ขนาดของรายการ

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์รวม	20,347
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,519
หนี้สินรวม	6,153
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	14,194
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	351
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	11,325

4.2.1 ขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ
ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาจาก GAD เป็นที่ดิน ไม่ใช่หลักทรัพย์
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน
ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาจาก GAD เป็นที่ดิน ไม่ใช่หลักทรัพย์
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน
ขนาดรายการ = $\frac{\text{มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้รับ}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$

$$= \frac{1,700}{20,347}$$

$$= \text{ร้อยละ } 8.35$$

4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ไม่นำมาปรับใช้ เนื่องจากบริษัท ชำระค่าสินทรัพย์เป็นเงินสด

ทั้งนี้ บริษัท ไม่มีการเข้าทำรายการได้มาในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนมีขนาดสูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 8.35 การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยคำนวณขนาดรายการได้มาเท่ากับร้อยละ 8.35 (รวมรายการ 6 เดือนย้อนหลัง) ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ตามรายละเอียดข้างต้น ทั้งนี้ เนื่องจากขนาดรายการมีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 15 ดังนั้น บริษัท จึงไม่มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

4.2.2 ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

<u>การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน</u>	(หน่วย: ล้านบาท)
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	11,325
มูลค่าซื้อขายที่ดิน	1,700
ขนาดของรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน	ร้อยละ 15.01
มูลค่าซื้อขายที่ดิน รวมค่าเช่าซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน 6 เดือนย้อนหลัง	1,725
ขนาดของรายการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมรายการ 6 เดือนย้อนหลัง)	ร้อยละ 15.23

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 15.23 (รวมรายการ 6 เดือนย้อนหลัง) ซึ่งมีขนาดของรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (NTA) ตามรายละเอียดข้างต้น ทั้งนี้ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย พร้อมแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว

5. เหตุผลและความจำเป็นในการทำรายการ

บริษัท ได้พิจารณาแล้วว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวที่ตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ที่ดี สามารถเดินทางเข้า-ออกได้อย่างสะดวก ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ตั้งของครัวกลางที่ใช้จัดเตรียมวัตถุดิบและผลิตอาหาร เพื่อกระจายไปยังร้านอาหารต่างๆ ของกลุ่มบริษัท ทั่วประเทศ จึงถือว่าเป็นหัวใจหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ ปัจจุบัน MSL ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจขนส่งได้เช่าที่ดินดังกล่าวจาก GAD เพื่อใช้เป็นคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า โดยปัจจุบัน MSL เป็นผู้ขนส่งวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์ต่างๆ ที่ผลิตจากครัวกลางให้แก่ร้านอาหารต่างๆ ที่อยู่ในกลุ่มบริษัท กว่า 700 สาขา ทั่วประเทศ จึงถือได้ว่าที่ดินดังกล่าวมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัท จึงมีความประสงค์ที่จะซื้อที่ดินดังกล่าวจาก GAD เพื่อประโยชน์ของบริษัท ดังต่อไปนี้

1. ป้องกันความเสี่ยงจากการถูกบอกยกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่า ในกรณีที่สัญญาเช่าหมดลง ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ ต้องจัดหาที่ดินและก่อสร้างอาคารโรงงานใหม่ ซึ่งอาจกระทบความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
2. ป้องกันความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าในอนาคต ซึ่งจะปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี
3. ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าจาก MSL ในฐานะที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแทน GAD
4. ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า กรณียกเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจะตกเป็นของผู้ให้เช่า การเช่าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ ไม่เสียกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว

6. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์

เนื่องด้วยสัญญาจะซื้อจะขายได้กำหนดการชำระราคาเป็นเงินสดจำนวน 1,700 ล้านบาท ซึ่งจากการพิจารณาทางการเงินรวมของบริษัทฯ ประจำปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 นั้น บริษัทฯ มีเงินสดจำนวน 786 ล้านบาท และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นซึ่งประกอบไปด้วย กองทุนและหุ้นกู้ รวมจำนวน 7,078 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวน 3,866 ล้านบาท เมื่อพิจารณาอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ ก่อนทำรายการที่ 2.7 เท่า และหลังทำรายการที่ 2.2 เท่า สะท้อนให้เห็นว่าการเข้าซื้อที่ดินครั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอในการดำเนินธุรกิจ

7. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. นายฤทธิ ชีระโกเมน | ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายสมชาย หาญจิตต์เกษม | กรรมการ |
| 3. นางยุพิน ชีระโกเมน | กรรมการ |

ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งหมด 11 ท่าน โดยนายฤทธิ ชีระโกเมน นายสมชาย หาญจิตต์เกษม และนางยุพิน ชีระโกเมน เข้าร่วมประชุมแต่ไม่ได้ใช้สิทธิออกเสียงและได้ออกจากที่ประชุมในวาระนี้

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (ไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสมของราคาและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งของสถานประกอบการที่เป็นครุภัณฑ์ที่ใช้ในการผลิตสินค้า รวมถึงเป็นคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นสถานประกอบการที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และยังเป็นภาระลดภาระค่าเช่าและลดความเสี่ยงจากการถูกบอกยกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าในกรณีที่สัญญาเช่าหมดลง นอกจากนี้ ในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนั้น บริษัทฯ ได้มีการจ้างผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ โดยเมื่อพิจารณาราคาสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าว พบว่ามีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าประเมินซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายเล็กน้อย ซึ่งถือเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ รวมถึงบริษัทฯ ก็มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง มีสภาพคล่องสูง สามารถนำเงินทุนหมุนเวียนที่มีอยู่ไปซื้อสินทรัพย์ดังกล่าวได้โดยไม่กระทบต่อสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

ไม่มีความเห็นขัดแย้งกับคณะกรรมการบริษัท