

เรื่อง แจ้งสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการบริษัท หาญ เอ็นจิเนียริ่ง โซลูชั่นส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ในการประชุมครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน กับ บริษัท เจนนพลสิริ จำกัด (ถือหุ้นโดยนางสิริมา เอี่ยมสกุลรัตน์ และนายเจน ชาญณรงค์) ระยะเวลา 10 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2563 หรือวันที่ส่งมอบการครอบครองพื้นที่ แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นหลังสุด มูลค่ารวม 115,839,434 บาท โดยมีรายละเอียดของการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ (วันทำสัญญา)

วันที่ 1 มิถุนายน 2563 หรือ วันที่ส่งมอบการครอบครองพื้นที่ แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นหลังสุด

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะส่วนได้เสีย

ผู้เช่า : บริษัท หาญ เอ็นจิเนียริ่ง โซลูชั่นส์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า (บุคคลเกี่ยวข้อง) : บริษัท เจนนพลสิริ จำกัด

บริษัทฯ และ บริษัท เจนนพลสิริ จำกัด มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน 2 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท ดังนี้

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	บมจ.หาญ เอ็นจิเนียริ่ง โซลูชั่นส์		บจ.เจนนพลสิริ	
	%	กรรมการ *	%	กรรมการ *
นางสิริมา เอี่ยมสกุลรัตน์	12.43	/	50.00	/
นายเจน ชาญณรงค์	12.66 **	/	50.00	/

* กรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม, ผู้ถือหุ้นใหญ่

** นับรวมบิดา มารดา

3. ลักษณะและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3.1 **ลักษณะ** สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น สำหรับใช้เป็นสำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่ที่ ซอยพระราม 9 ซอย 13 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พื้นที่ใช้สอยในอาคาร 6,594.09 ตารางเมตร สนามฟุตบอล 1 สนาม พื้นที่ 1,182 ตารางเมตร และ ลานจอดรถพื้นที่ 6,577 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอย 14,353.09 ตารางเมตร

3.2 **ระยะเวลาเช่า** สัญญาเช่า 10 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2563 หรือ วันที่ส่งมอบการครอบครองพื้นที่ แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นหลังสุด โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาอาคารสำนักงาน สนามฟุตบอล ลานจอดรถ จากการใช้งานตามปกติ รวมถึงจัดหาระบบสารสนเทศ เพอร์ซิเจอร์และเครื่องตกแต่งสำนักงาน



3.3 มูลค่ารวมของรายการ

อัตราค่าเช่า 130 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (คิดเฉพาะพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร 6,594.09 ตารางเมตร) หรือเท่ากับ 10,286,780 บาทในปีที่ 1 อัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มไม่เกินร้อยละ 10 ทุก 3 ปี บริษัทฯ มีสิทธิในการปล่อยเช่าช่วงในพื้นที่ที่ยังไม่ได้ใช้งาน เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าบริษัทฯ มีเอกสิทธิ์ในการต่อสัญญาเช่า ขนาดรายการตลอดสัญญา 10 ปี เท่ากับ 115,839,434 บาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ตั้งงบประมาณในการจัดซื้อจัดจ้างระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เพอร์ซิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงานรวมทั้งสิ้น 30,050,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

3.4 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน / ราคาประเมิน

อัตราค่าเช่า 130 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นราคาที่ตั้งของคู่สัญญา เปรียบเทียบกับอัตราที่ประเมิน โดยผู้เชี่ยวชาญ ในอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมเท่ากับ 178.80 บาทต่อตารางเมตร ประเมินโดยบริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ A62GEN1136 ฉบับลงวันที่ 25 กันยายน 2562 ซึ่งเป็นบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ ที่ สช.24/2555 เรื่อง การให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน

4. การชำระราคา

ชำระราคาเป็นเงินสด โดยชำระเป็นรายเดือน และจ่ายเงินประกัน 3 เดือน เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าบริษัทฯ มีเอกสิทธิ์ในการต่ออายุสัญญาเช่า

5. ขนาดรายการ

การเข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 9.57

1.	ค่าเช่าตามสัญญาเช่า 10 ปี	115,839,434	บาท
2.	งบลงทุน (ระบบสารสนเทศ เพอร์ซิเจอร์และเครื่องตกแต่งสำนักงาน)	30,050,000	บาท
	รวมมูลค่ารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	145,889,434	บาท
	มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ 30 กันยายน 2562 (อ้างอิงจากตัวเลขงบการเงินฉบับล่าสุด ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว)	1,524,207,650	บาท
	ขนาดรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อ Total Assets	9.57%	

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

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

$$\text{ขนาดรายการ} = \frac{(145.89 \text{ ล้านบาท} \times 100)}{1,524.20 \text{ ล้านบาท}}$$

ร้อยละ 9.57 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

หากคำนวณรายการดังกล่าวรวมสินทรัพย์อื่นที่ได้มา ย้อนหลัง 6 เดือน ซึ่งมีขนาดเท่ากับ ร้อยละ 0.45 (สินทรัพย์อื่น 6,878,882 *100 / สินทรัพย์รวม 1,524,207,650 บาท) เป็นผลให้ ขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 10.02 ซึ่งยังต่ำกว่าร้อยละ 15

ขนาดรายการ : การได้มาซึ่งสินทรัพย์ข้างต้น มีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจอนุมัติดำเนินการ และไม่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติรายการ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”)

อย่างไรก็ตามการเข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทที่ 2 รายการที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนธุรกิจปกติ ที่มีเงื่อนไขการค้ำทั่วไป โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจดำเนินการอนุมัติหลักการโดยกำหนดกรอบให้ฝ่ายจัดการดำเนินการ และไม่ต้องพิจารณาขนาดรายการเพื่อเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติรายการ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 แต่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้แสดงขนาดรายการต่อมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิรวม เพื่อเป็นข้อมูล ดังนี้

1.	ค่าเช่าตามสัญญาเช่า 10 ปี	115,839,434	บาท
2.	รายการเกี่ยวโยงอื่นที่เกิดขึ้นก่อน 6 เดือน กับ บ. เจนนพลริ จำกัด	0	บาท
	รวมมูลค่ารายการเกี่ยวโยง	115,839,434	บาท
	มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิรวม ณ 30 กันยายน 2562 (อ้างอิงจากตัวเลขงบการเงินฉบับล่าสุด ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว)	859,672,104	บาท
	ขนาดรายการเกี่ยวโยง ต่อ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets) NTA	13.47%	

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวโยง

$$= \frac{\text{มูลค่ารายการ} \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}}$$

$$\text{ขนาดรายการ} = (115.83 \text{ ล้านบาท} \times 100) / 859.67 \text{ ล้านบาท}$$

ร้อยละ 13.47 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท

6. ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัท

เนื่องจากสัญญาเช่าอาคารสำนักงานในปัจจุบันจะหมดอายุลงในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2563 ทำให้บริษัทฯ ต้องหาสำนักงานแห่งใหม่ ในทำเลที่สะดวกต่อการเดินทางติดต่อกัน รวมถึงไม่ไกลจากที่ตั้งสำนักงานเดิม เพื่อลดผลกระทบต่อการเดินทางของพนักงาน ผู้ติดต่องาน รวมถึงช่วยให้การบริหารงานภายในมีความคล่องตัวมากขึ้น รวมถึงมีความคุ้มค่าของค่าใช้จ่ายที่มีผลกระทบต่อผลดำเนินงาน

7. การเข้าประชุมและออกเสียงในที่ประชุมของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย

นางสิริมา เขียมสกุลรัตน์ และ นายเจน ชาญณรงค์ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาวาระการเข้าทำรายการดังกล่าว

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ในเรื่องราคาเช่า ประโยชน์ในการใช้สอยพื้นที่และเงื่อนไขตามสัญญาเช่า เมื่อเทียบกับการทำรายการกับผู้ให้เช่ารายอื่นในพื้นที่ใกล้เคียง โดยอ้างอิงรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิรัฐ สุขชัย)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

เลขานุการบริษัท

โทรศัพท์ 02-203-0868-9 ต่อ 415 อีเมลล์ varinkan.t@harn.co.th