

เรื่อง แจ้งสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน แก่ไขรายละเอียดการเข้าทำรายการ

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือที่ HARN 011/2562 วันที่ 14 พฤศจิกายน 2562 เรื่อง แจ้งสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ด้วย คณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 13 สิงหาคม 2563 เห็นสมควรให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของการเข้าทำรายการตามหนังสือที่อ้างถึงนั้น โดยมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน กับ บริษัท เจนนพสิริ จำกัด (ถือหุ้นโดยนางสิริมา เอี่ยมสกุลรัตน์ และนายเจน ชาญณรงค์) ระยะเวลา 3 ปี และ บริษัท เจนนพสิริ จำกัด ได้ให้คำมั่นจะให้สิทธิบริษัทฯ ต่ออายุสัญญาเช่าต่ออีก 7 ปี สัญญาเช่าเริ่ม ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 หรือวันที่ส่งมอบการครอบครองพื้นที่ แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นหลังสุด มูลค่ารวม 115,839,434 บาท โดยมีรายละเอียดของการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ (วันทำสัญญา)

วันที่ 1 ตุลาคม 2563 หรือ วันที่ส่งมอบการครอบครองพื้นที่ แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นหลังสุด

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะส่วนได้เสีย

ผู้เช่า : บริษัท หาญ เอ็นจิเนียริง โซลูชั่นส์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า (บุคคลเกี่ยวข้อง) : บริษัท เจนนพสิริ จำกัด

บริษัทฯ และ บริษัท เจนนพสิริ จำกัด มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน 2 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท ดังนี้

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	บมจ.หาญ เอ็นจิเนียริง โซลูชั่นส์		บจ.เจนนพสิริ	
	%	กรรมการ *	%	กรรมการ *
นางสิริมา เอี่ยมสกุลรัตน์	14.41	/	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 3 ปี และบริษัท เจเนนพสิริ จำกัด ได้ให้คำมั่นจะให้สิทธิบริษัทฯ ต่ออายุสัญญาเช่าต่ออีก 7 ปี สัญญาเช่า เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 หรือ วันที่ส่งมอบการครอบครองพื้นที่ แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นหลังสุด โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาอาคารสำนักงาน สนามฟุตบอล ลานจอดรถ จากการใช้งานตามปกติ **ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและประกันภัยทรัพย์สินที่เช่า** รวมถึงจัดหาระบบสารสนเทศ เพอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่งสำนักงาน

#### 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 เพอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงานรวมทั้งสิ้น 30,050,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

#### 3.4 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน / ราคาประเมิน

อัตราค่าเช่า 130 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นราคาที่ตกลงกันของคู่สัญญา 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

ชำระราคาเช่าเป็นเงินสด โดยชำระเป็นรายเดือน และจ่ายเงินประกัน เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าบริษัทฯ มีเอกสิทธิ์ในการต่ออายุสัญญาเช่า

### 5. ขนาดรายการ

การเข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 9.34

1.	ค่าเช่าตามสัญญาเช่า 10 ปี (รวมคำมั่นในการต่อสัญญา)	115,839,434	บาท
2.	งบลงทุน (ระบบสารสนเทศ เพอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่งสำนักงาน)	30,050,000	บาท
	<b>รวมมูลค่ารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์</b>	<b>145,889,434</b>	<b>บาท</b>
	<b>มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ 30 มิถุนายน 2563</b> (อ้างอิงจากตัวเลขงบการเงินฉบับล่าสุด ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว)	<b>1,562,210,376</b>	<b>บาท</b>
	<b>ขนาดรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อ Total Assets</b>	<b>9.34%</b>	

### รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

$$\begin{aligned} \text{เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} &= \frac{\text{จำนวนเงินที่จ่าย} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}} \\ \text{ขนาดรายการ} &= (145.89 \text{ ล้านบาท} \times 100) / 1,562.21 \text{ ล้านบาท} \\ & \text{ร้อยละ } 9.34 \text{ ของสินทรัพย์รวมของบริษัท} \end{aligned}$$

หากคำนวณรายการดังกล่าวรวมสินทรัพย์อื่นที่ได้มา ย้อนหลัง 6 เดือน ซึ่งมีขนาดเท่ากับ ร้อยละ 0.34 (สินทรัพย์อื่น 5,251,757\*100 / สินทรัพย์รวม 1,562,210,376 บาท) เป็นผลให้ ขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 9.68 ซึ่งยังต่ำกว่า ร้อยละ 15

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

อย่างไรก็ตามการเข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงตามประกาศคณะกรรมการ กำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทที่ 2 รายการที่เกี่ยวกับการ สนับสนุนธุรกิจปกติ ที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจดำเนินการอนุมัติหลักการโดยกำหนด ครอบงำให้ฝ่ายจัดการดำเนินการ และไม่ต้องพิจารณาขนาดรายการเพื่อเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือจัด ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติรายการ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 แต่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้แสดงขนาดรายการ ต่อมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิรวม เพื่อเป็นข้อมูล ดังนี้

1.	ค่าเช่าตามสัญญาเช่า 10 ปี (รวมค้ำประกันในการต่อสัญญา)	115,839,434	บาท
2.	รายการเกี่ยวโยงอื่นที่เกิดขึ้นก่อน 6 เดือน กับ บ. เจนนพสิริ จำกัด	0	บาท
	<b>รวมมูลค่ารายการเกี่ยวโยง</b>	<b>115,839,434</b>	<b>บาท</b>
	<b>มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิรวม ณ 30 มิถุนายน 2563</b> (อ้างอิงจากตัวเลขงบการเงินฉบับล่าสุด ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว)	<b>872,601,582</b>	<b>บาท</b>
	<b>ขนาดรายการเกี่ยวโยง ต่อ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ</b> (Net Tangible Assets) NTA	<b>13.28%</b>	

### รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวโยง

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{มูลค่ารายการ} \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}} \\ \text{ขนาดรายการ} &= (115.83 \text{ ล้านบาท} \times 100) / 872.61 \text{ ล้านบาท} \\ & \text{ร้อยละ } 13.28 \text{ ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท} \end{aligned}$$

## 6. ความเหมาะสมผลและประโยชน์ของรายการต่อบริษัท

เนื่องจากสัญญาเช่าอาคารสำนักงานในปัจจุบันจะหมดอายุลงในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2563 (สามารถต่อสัญญาระยะสั้นได้) ทำให้บริษัทฯ ต้องหาสำนักงานแห่งใหม่ ในทำเลที่สะดวกต่อการเดินทางติดต่อกัน รวมถึงไม่ไกลจากที่ตั้งสำนักงานเดิม เพื่อลดผลกระทบต่อการเดินทางของพนักงาน ผู้ติดต่อกัน รวมถึงช่วยให้การบริหารงานภายในมีความคล่องตัวมากขึ้น รวมถึงมีความคุ้มค่าของค่าใช้จ่ายที่มีผลกระทบต่อผลดำเนินงาน

**7. การเข้าประชุมและออกเสียงในที่ประชุมของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย**

นางสิริมา เขี่ยมสกุลรัตน์ และ นายเจน ชาญณรงค์ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาวาระการเข้าทำรายการดังกล่าว

**8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ในเรื่องราคาค่าเช่า 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