



ที่ SMPC 142/2569

วันที่ 11 สิงหาคม 2569

เรื่อง สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สหมิตรถังแก๊ส จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “SMPC”) เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินที่อยู่ติดกับที่ตั้งโรงงานของบริษัทฯ จากผู้ถือหุ้น ผู้บริหาร และกรรมการของบริษัทฯ (“ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

การเข้าทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.46/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน พ.ศ. 2546 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

โดยจัดเป็นประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี มีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 0.27 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ตามงบการเงินของบริษัทที่สอบทานแล้วสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และบริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันอื่นๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันภายในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันบุคคลเดียวกันนี้ รายการดังกล่าวถือเป็นรายการขนาดกลาง เนื่องจากขนาดของรายการมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) รายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเรียบร้อยแล้ว บริษัทจึงขอเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. เหตุผลและความจำเป็นในการทำรายการ

ที่ดินเปล่าจำนวน 11-2-18.6 ไร่ เป็นพื้นที่ติดกับที่ตั้งโรงงานของบริษัท มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เก็บวัตถุดิบที่เตรียมสำหรับการผลิต เนื่องจากการขยายตัวอย่างมากของบริษัท ทำให้ต้องการพื้นที่ในการเก็บวัตถุดิบสำหรับแผนการผลิตในอนาคตที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งพื้นที่สำหรับเก็บวัตถุดิบภายในบริเวณโรงงานมีไม่เพียงพอ ที่ดินที่เช่าติดกับที่ตั้งของโรงงานของบริษัท ทำให้สะดวกต่อการบริหารจัดการ และการขนย้ายวัตถุดิบเข้าโรงงาน ทำให้บริษัทประหยัดต้นทุนในการขนส่งเคลื่อนย้ายวัตถุดิบมากกว่าการเช่าที่ดินอื่นในละแวกใกล้เคียง

2. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

โดยผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2569 และ ที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท สหมิตรธก&เอส จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติให้ต่ออายุ สัญญาเช่าฉบับเดิมออกไปอีก 3 ปี โดยวันเริ่มต้นสัญญาใหม่กำหนดวันที่ 1 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2572

3. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่า : บริษัท สหมิตรธก&เอส จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า : นางปัทมา เลี้ยวษ์ กรรมการ ผู้บริหารและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งรวมถึง บุคคลที่เกี่ยวข้อง (ตามมาตรา 258 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535) สัดส่วนร้อยละ 25.09

4. ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและขอบเขตการมีส่วนได้เสีย

นางปัทมา เลี้ยวษ์ มีบุคคลเกี่ยวข้องกัน คือนายธรรมิก เอกะหิตานนท์ (น้องชาย) เป็นกรรมการ ผู้บริหารและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 10.65

5. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่รวมทั้งหมด 11-2-18.6 ไร่ เพื่อใช้จัดเก็บวัตถุดิบและใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งได้ เปิดเผยแพร่รายละเอียดข้อมูลตามสัญญาเช่าเดิมในหัวข้อ “รายการเกี่ยวโยง” ในแบบ 56-1 e-One report แล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯขอต่ออายุสัญญาเช่าใหม่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า	ที่ดินขนาดพื้นที่ 11-2-18.6 ไร่ ตั้งอยู่ซอยเทียนทะเล 7 แยก 4 ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กทม อันเป็นที่ดินที่ติดกับผู้เช่า (ขนาดพื้นที่เช่าเท่าเดิม)
ระยะเวลาการเช่า	ต่ออายุสัญญาเช่าอีก 3 ปี (1 ต.ค. 2569-30 ก.ย. 2572) กำหนดการเช่าเริ่มขึ้นหลังจากที่สัญญาฉบับเดิมสิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 2569 (ระยะเวลาเช่าเดิม 3 ปี)
อัตราค่าเช่า	อัตราใหม่ 250,000 บาทต่อเดือน กำหนดชำระทุกวันที่ 5 ของเดือน (อัตราเดิม 220,000 บาทต่อเดือน)

ค่าเช่าตลอดอายุสัญญา 3 ปี คิดเป็นจำนวนเงิน 9.00 ล้านบาท ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นและค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) อนึ่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตาม พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 คือ ภาษีที่จัดเก็บจากการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยเก็บที่อัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้น โดยบริษัทใช้ประโยชน์ในการเป็นที่ไว้สินค้าหรือประกอบอุตสาหกรรม ซึ่งจะต้องชำระในอัตราร้อยละ 0.3 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นเงินรวมตลอดอายุสัญญา 3 ปี ประมาณ 0.44 ล้านบาท ทำให้มูลค่ารวมของสัญญาเช่าสุทธิประมาณ 9.44 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทไม่มีรายการเกี่ยวโยงกันในช่วง 6 เดือนก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาในครั้งนี้

6. มูลค่ารวมของรายการและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

6.1 มูลค่ารวมของรายการ

รายการเช่าที่ดินรวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีมูลค่ารวมตลอดอายุสัญญา 3 ปี เท่ากับ 9.44 ล้านบาท และไม่สามารถแสดงได้ว่ามีเงื่อนไขการค่าโดยทั่วไป กล่าวคือผู้ให้เช่าไม่ได้ประกอบธุรกิจให้เช่าที่ดิน หรือให้บุคคลอื่นทั่วไปเช่าที่ดินดังกล่าว

6.2 เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

บริษัทฯ ขอต่ออายุสัญญาเช่าโดยบริษัทได้พิจารณาอัตราเช่าใหม่โดยอ้างอิงเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์และราคาตลาดจากบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และบริษัท เบล เซอร์เวย์ จำกัด ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 5 มิถุนายน 2569 โดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว อีกทั้งได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้ประเมินอิสระใช้วิธีประเมินเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อราคาตลาดที่ดินรวมถึงสำรวจอัตราค่าเช่าพื้นที่ใกล้เคียง โดยบริษัท เบล เซอร์เวย์ จำกัด ประเมินค่าเช่าที่ดินที่อัตรา 0.25 ล้านบาท/เดือน และบริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ประเมินค่าเช่าที่ดินที่อัตรา 0.31 ล้านบาท/เดือน บริษัทฯ ได้เจรจาต่อรองและสรุปราคากับผู้ให้เช่าที่ 250,000 บาท/เดือน (ปรับเพิ่มจากเดิม 30,000 บาท/เดือน จากเดิมที่ 220,000 บาท/เดือน คิดเป็นการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6) ตามอัตราค่าเช่าในตลาดที่ปรับตัวสูงขึ้นและตามอัตราเงินเฟ้อ โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่เช่าจากสัญญาฉบับเดิม นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการสำรวจอัตราค่าเช่าพื้นที่ใกล้เคียงโรงงานเพิ่มเติม พบว่าสูงกว่าอัตราค่าเช่าที่บริษัทต่อรองได้จากการต่ออายุสัญญาเช่าฉบับใหม่

7. การคำนวณขนาดรายการ

7.1 สรุปข้อมูลทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

หน่วย : ล้านบาท	งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	0.03% NA	3% NA
สินทรัพย์รวม	4,324.62		
หนี้สินรวม	814.39		
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	N/A		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA)	3,510.23	1.05	105.31

7.2 การพิจารณาขนาดรายการ

บริษัทฯ ได้เปรียบเทียบมูลค่ารายการกับจำนวนอ้างอิงตามงบการเงินงวดล่าสุด คือ งบการเงินสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 พบว่ารายการเช่าที่ดินรวมตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี จำนวน 9.00 ล้านบาท มากกว่า ร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) โดยมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 0.26 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถือเป็นรายการขนาดกลาง อย่างไรก็ตาม หากรวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกิดขึ้นในอนาคต จำนวนประมาณ 0.44 ล้านบาท ขนาดรายการจะมีมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 0.27 ซึ่งยังคงน้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) และยังคงเป็นรายการขนาดกลาง

7.3 การดำเนินการของบริษัท

รายการดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาและเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเช่าที่ดิน

เงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการของบริษัท

9. รายละเอียดของกรรมการที่มีส่วนได้เสียรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงมติในวาระนี้

9.1 นางปัทมา เลี้ยวษ์

9.2 นายธรรมิก เอกะหิตานนท์

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมคณะกรรมการท่านที่มีส่วนได้เสียตามข้อ 9) ได้พิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับรายการเกี่ยวข้องกันด้วยความระมัดระวังรอบคอบแล้ว มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น มีความสมเหตุสมผล สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น อัตราค่าเช่าที่ดินเป็นราคาที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับราคาตลาด

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทของบริษัทตามข้อ 10

คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในรายการดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....

(นายสุรศักดิ์ เอิบศิริสุข)

ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ