



ที่ ทท. 028/2560

วันที่ 11 พฤษภาคม 2560

เรื่อง การเช่าที่ดินและว่าจ้างก่อสร้างอาคารโรงงานกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2560 ได้พิจารณาให้สัตยาบันการเช่าที่ดิน และอนุมัติการว่าจ้างก่อสร้างอาคารโรงงานกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ให้สัตยาบันการเช่าที่ดิน จาก บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

- วันที่ลงนามในสัญญา : วันที่ 31 มีนาคม 2560
- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง
  - ผู้เช่า : บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)
  - ผู้ให้เช่า : บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
- รายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และลักษณะความสัมพันธ์  
บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) - ผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นในบริษัทฯ 23.52%
- ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ :  
การเช่าที่ดินในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์แม่สอด ตำบลแม่กาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก จำนวนเนื้อที่ 3,744 ตารางเมตร อายุสัญญา 10 ปี เพื่อก่อสร้างอาคารโรงงาน รองรับการผลิต และขอรับการส่งเสริมการลงทุน  
ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ บริษัทฯ จะต้องทำการปรับปรุงที่ดินที่เช่าให้คืนสภาพเดิมทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เอง เว้นแต่ ทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่า
  1. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน :
    - ค่าเช่าต่อเดือน 74,880 บาท ขึ้นค่าเช่า 10% ทุก 3 ปี มูลค่ารวมตลอดอายุการเช่า 10 ปี เป็นเงิน 10.12 ล้านบาท
    - ชำระทุกวันที่ 5 ของเดือน ตั้งแต่ เดือน พฤศจิกายน 2560 - เดือน ตุลาคม 2570
    - ค่าพัฒนาที่ดิน เป็นเงิน 1.40 ล้านบาท ชำระครั้งเดียว ภายในเดือนพฤษภาคม 2560



บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)

THANULUX PUBLIC COMPANY LIMITED

ทะเบียนเลขที่ 0107537001358



2. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่า

- ค่าเช่าที่ดิน : กำหนดมูลค่าจากทำเลที่ตั้ง ลักษณะสภาพ การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน และอัตราค่าเช่าซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับที่ผู้ให้เช่าคิดกับผู้เช่ารายอื่น
  - ค่าพัฒนาที่ดิน : กำหนดค่าพัฒนาที่ดินจาก
    1. ค่าใช้จ่ายในการซื้อที่ดิน เพื่อการพัฒนาโครงการ
    2. ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง
    3. ค่าก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภค
  - แหล่งเงินทุนที่ใช้ : เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ
  - ลักษณะโดยทั่วไปของรายการที่เกี่ยวข้องกัน
    - ประเภทรายการ : รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ
    - ขนาดรายการ : จำนวนประมาณ 75.02 ล้านบาท ประกอบด้วย
      1. ค่าเช่าที่ดิน 10.12 ล้านบาท
      2. ในการเช่าที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ ต้องลงทุนเพิ่มในการก่อสร้างอาคาร ได้แก่
        - ค่าพัฒนาที่ดิน 1.40 ล้านบาท
        - ค่าก่อสร้างอาคาร 30.50 ล้านบาท (รายละเอียดตามข้อ 2 อนุมัติการว่าจ้างก่อสร้างอาคาร)
        - งานระบบ ประมาณ 30.00 ล้านบาท (ติดตั้งระบบไฟฟ้า เดินท่อแอร์ และระบบดับเพลิงอัตโนมัติระบบงานดังกล่าว บริษัทฯ จะพิจารณาว่าจ้างบุคคลภายนอกที่ไม่เข้าข่ายบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)
3. เมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง บริษัทฯ จะต้องทำการปรับปรุงที่ดินที่เช่าให้คืนสภาพเดิมทั้งหมด ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เอง
- ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน ประมาณ 3.00 ล้านบาท
  - รวมทั้งสิ้น ประมาณ 75.02 ล้านบาท

เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภท รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ซึ่งมีขนาดรายการ มากกว่า 1 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 20 ล้านบาท หรือ มากกว่า 0.03% แต่ไม่น้อยกว่า 3% ของ NTA ของบริษัทฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ขนาดรายการ 0.03% ของ NTA เท่ากับ 1.03 ล้านบาท และ 3% ของ NTA เท่ากับ 103.42 ล้านบาท ดังนั้นขนาดของรายการข้างต้น จึงต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น



**บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)**  
**THANULUX PUBLIC COMPANY LIMITED**  
 ทะเบียนเลขที่ 0107537001358



- กรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสีย : - ไม่มี -
- ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท :  
 สมควรให้สัตยาบัน เนื่องจาก
  1. ผู้ให้เช่าประกอบกิจการสวนอุตสาหกรรม ดังนั้น เงื่อนไขการให้เช่าจึงเป็นปกติธุรกิจของผู้ให้เช่า
  2. บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคาร ให้แล้วเสร็จตามแผนงานที่วางไว้ภายในปี 2560
  3. ทำเลที่ตั้ง ลักษณะสภาพมีความเหมาะสม รวมทั้งราคา และเงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้องมีความสมเหตุสมผล
- ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท :  
 - ไม่มี -

**2. อนุมัติการว่าจ้างก่อสร้างอาคารโรงงาน กับ บริษัท พัทักษ์กิจ จำกัด**

- วันที่ลงนามในสัญญา : วันที่ 12 พฤษภาคม 2560
- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง
  - ผู้ว่าจ้าง : บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน)
  - ผู้รับจ้าง : บริษัท พัทักษ์กิจ จำกัด - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
- รายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความสัมพันธ์
  1. บริษัท ธนูลักษณ์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พัทักษ์กิจ จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน
 

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ถือหุ้นใน	บมจ.ธนูลักษณ์	บจ.พัทักษ์กิจ
บริษัท สหพัฒน์อินเดอริโอสตีล จำกัด (มหาชน)		23.52%	33.52%
บริษัท ไอ. ดี. เอฟ. จำกัด		13.33%	17.73%
  2. นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท ของ บมจ.ธนูลักษณ์ และ บจ.พัทักษ์กิจ
- ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ :  
 เป็นการว่าจ้างก่อสร้างอาคารโรงงาน 2 ชั้น บนที่ดินเช่า ในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์แม่สอด ตำบลแม่กาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก พื้นที่ใช้สอยประมาณ 3,900 ตารางเมตร เพื่อรองรับการขยายกำลังการผลิต และขอรับการส่งเสริมการลงทุน ทั้งนี้คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2560
- มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่า
  - มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : จำนวนเงิน 30.50 ล้านบาท
  - เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่า : กำหนดมูลค่าจากลักษณะความยากง่ายของงาน ขนาดพื้นที่ และวัสดุที่ใช้
  - เงื่อนไขการชำระเงิน : ตามผลสำเร็จของงาน
- แหล่งเงินทุนที่ใช้ : เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ



- ลักษณะโดยทั่วไปของรายการที่เกี่ยวข้องกัน  
ประเภทรายการ : รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ  
ขนาดรายการ : จำนวนเงิน 30.50 ล้านบาท  
เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ซึ่งมีขนาดรายการ มากกว่า 1 ล้านบาท แต่ไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาท หรือมากกว่า 0.03% แต่ไม่น้อยกว่า 3% ของ NTA แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ 0.03% ของ NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประมาณ 1.03 ล้านบาท และ 3% ของ NTA ประมาณ 103.42 ล้านบาท  
ดังนั้น ขนาดของรายการข้างต้น จึงต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ :  
ขนาดรายการไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของบริษัทจดทะเบียน เนื่องจากมูลค่าไม่เกิน 15% ของเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (เกณฑ์สูงสุดที่คำนวณได้)  
สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 4,118.81 ล้านบาท  
ค่าก่อสร้างอาคาร 30.50 ล้านบาท คิดเป็น 0.74% ของสินทรัพย์รวม  
และเมื่อประมาณการมูลค่าเงินลงทุนในโครงการ นอกเหนือจากการสร้างอาคารโรงงาน ซึ่งได้แก่  
1. การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ค่าเช่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน เป็นเงิน 11.52 ล้านบาท  
2. การทำรายการกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และอยู่ในอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัท  
- ค่างานระบบ (ระบบไฟฟ้า ระบบเดินท่อแอร์ ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ) ประมาณ 30.00 ล้านบาท  
- ค่าเครื่องจักร ประมาณ 25.00 ล้านบาท  
รวมมูลค่าเงินลงทุนที่นอกเหนือจากค่าก่อสร้างอาคารโรงงาน ประมาณ 66.52 ล้านบาท  
ดังนั้น เมื่อรวมมูลค่าทั้งโครงการประมาณ 97.02 ล้านบาท ซึ่งเมื่อคำนวณเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจะได้เท่ากับ 2.36% ของสินทรัพย์รวม
- กรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสีย : นายธรรมรัตน์ โชควัฒนา ดำรงตำแหน่ง กรรมการ ได้ออกจากห้องประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม
- ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท :  
เห็นสมควรอนุมัติ ให้ว่าจ้าง บริษัท พิทักษ์กิจ จำกัด ก่อสร้างอาคารมูลค่า 30.50 ล้านบาท เนื่องจากเป็นผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ด้านการก่อสร้างอาคารโรงงานโดยตรง ประกอบกับ มีคุณสมบัติครบถ้วน ตามเงื่อนไขในการประกวดราคา และเสนอราคาต่ำสุด เพื่อรองรับการขยายกำลังการผลิต และขอรับการส่งเสริมการลงทุน
- ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท :  
- ไม่มี -



บริษัท ธนูลักซ์ จำกัด (มหาชน)

THANULUX PUBLIC COMPANY LIMITED

ทะเบียนเลขที่ 0107537001358



จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวดุจฎิ์ สุนทรอำรง)

กรรมการรองผู้จัดการ และ CFO