WR/SET/0005/2569

26 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง การเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่โรงงาน (รายการเกี่ยวโยงกันประเภทเช่าอสังหาริมทรัพย์ ระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท วอริกซ์ สปอร์ต จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 มีมติอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันประเภทการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น ไม่เกิน 3 ปี โดยตกลงเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่โรงงานกับบริษัท คัฟเวอร์แนนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อใช้เป็นพื้นที่เก็บวัตถุดิบรอผลิต สินค้าที่ผลิตเสร็จแล้ว และเป็นพื้นที่สำหรับเปิดร้าน Outlet สาขาใหม่ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดสารสนเทศที่ต้องเปิดเผย ดังนี้

วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	26 กุมภาพันธ์ 2569
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง / ความสัมพันธ์	ผู้เช่า : บริษัท วอริกซ์ สปอร์ต จำกัด (มหาชน) ผู้ให้เช่า : บริษัท คัฟเวอร์แนนท์ จำกัด เป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของ นายวิศัลย์ วนะศักดิ์ศรีสกุล กรรมการ ผู้บริหาร ถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.91 และถือหุ้นทางอ้อมผ่านญาติสนิท ในสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัท คัฟเวอร์แนนท์ จำกัด บริษัท คัฟเวอร์แนนท์ จำกัด ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้ 1. นางสาวลาวัลย์ วนะศักดิ์ศรีสกุล เป็นกรรมการ และถือหุ้นในบริษัท คัฟเวอร์แนนท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 และเป็นน้องสาวของนายวิศัลย์ วนะศักดิ์ศรีสกุล 2. นางสาวจันทนา วนะศักดิ์ศรีสุกล เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท คัฟเวอร์แนนท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 0.00004 และเป็นน้องสาวของนายวิศัลย์ วนะศักดิ์ศรีสกุล
ลักษณะทั่วไปของรายการ	รายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี

รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าและอัตราค่าเช่า	บริษัทฯ ตกลงเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่บริเวณโรงงาน จากบริษัท คัฟเวอร์แนนท์ จำกัด เลขที่ 23/1 หมู่ที่ 3 ถนนเพชรเกษม ตำบลท่าตลาด อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม มูลค่ารายการทั้งหมดรวมตลอดอายุสัญญา 3 ปี รวมทั้งสิ้น 5,608,208 บาท โดยแบ่งเป็น 1. พื้นที่ภายในโรงงาน บริเวณชั้น 1 เพื่อใช้เป็นพื้นที่เก็บวัตถุดิบรอผลิต และสินค้าที่ผลิตเสร็จแล้ว โดยมีขนาดพื้นที่ 1,080 ตารางเมตร อัตราค่าเช่า 120 บาท/ตารางเมตร คิดเป็น 129,680 บาท/เดือน หรือ 138,672 บาท/เดือน รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และมีเงินประกันการเช่า 3 เดือน รวม 416,016 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มูลค่ารวมตลอดอายุสัญญา เท่ากับ 5,408,208 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ต่อสามปี ซึ่งอัตราค่าเช่าดังกล่าว เป็นราคาที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่โกดังหรือโรงงานให้เช่า ที่มีลักษณะเดียวกัน บริเวณถนนเพชรเกษม อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ที่บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบกับคู่เทียบรายอื่นอีกจำนวน 2 ราย 2. พื้นที่ด้านหน้าโรงงาน ริมถนนเพชรเกษม เพื่อใช้เป็นพื้นที่เปิดร้าน Outlet สาขาใหม่ของบริษัทฯ โดยมีขนาดพื้นที่ 361 ตารางเมตร กำหนดให้ชำระค่าเช่าในลักษณะค่าเช่าแบบส่วนยอดขาย (Percentage Rent) หรือ GP ในอัตรา 20% ของยอดขายในแต่ละเดือน และมีเงินประกันการเช่า จำนวน 200,000 บาท
อายุสัญญาเช่า	กำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปี
ระยะเวลาเช่า	วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2572
เงื่อนไขการชำระเงิน	ตามที่ตกลงกันตามสัญญา โดยจะชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน
วัตถุประสงค์การเช่า	1. เพื่อใช้เป็นพื้นที่เก็บวัตถุดิบรอผลิต เช่น เส้นด้าย ผ้าดิบ ผ้าย้อม และสินค้าที่ผลิตเสร็จแล้ว เนื่องจาก บริษัทได้เริ่มปรับโครงสร้างกระบวนการจัดการต้นทุนการผลิต จากรูปแบบการจัดซื้อสินค้าสำเร็จรูป (Finished Goods) จากผู้ผลิตภายนอก ไปสู่การบริหารจัดการกระบวนการผลิตตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำอย่างเป็นระบบ โดยบริษัทฯ ได้เข้ามามีบทบาทในการจัดซื้อวัตถุดิบหลัก และบริหารการผลิตในแต่ละขั้นตอน (ทอ ย้อม ตัดเย็บ) ผ่านผู้รับจ้างผลิต เพื่อควบคุมต้นทุน คุณภาพ และปริมาณการผลิตให้สอดคล้องกับความต้องการตลาดในแต่ละช่วงเวลา จึงมีความจำเป็นต้องเช่าพื้นที่โรงงานของบริษัท คัฟเวอร์แนนท์ จำกัด ซึ่งเป็นหนึ่งในคู่ค้าผู้รับจ้างผลิตของบริษัทฯ เพื่อเก็บวัตถุดิบรอผลิต อีกทั้ง ที่ตั้งของโรงงานดังกล่าว อยู่ในบริเวณใกล้กับที่ตั้งของโรงงานผลิตเสื้อผ้า โรงงานทอผ้า โรงงานย้อมผ้า โรงงานตัดเย็บ อีกหลายแห่งที่บริษัทใช้บริการอยู่ ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ประกอบกับในปัจจุบันบริษัทต้องฝาก

	วัตถุดิบรอผลิตไว้ที่โรงงานของผู้ผลิต และบริษัทยังไม่มีพื้นที่สำหรับจัดเก็บวัตถุดิบที่เป็นพื้นที่ของบริษัทเอง ดังนั้น การเช่าพื้นที่เก็บวัตถุดิบที่เป็นของบริษัทเอง จะทำให้สามารถกำหนดมาตรฐานการจัดเก็บ การควบคุมสภาพแวดล้อม และการตรวจนับได้ชัดเจน ลดความเสี่ยงด้านคุณภาพ ความเสียหาย หรือความคลาดเคลื่อนของปริมาณวัตถุดิบ 2. เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับเปิดร้าน Outlet สาขาใหม่ของบริษัท เนื่องจาก พื้นที่ดังกล่าวอยู่ติดปั๊มน้ำมัน ปตท. ตั้งอยู่บนถนนเพชรเกษม ซึ่งเป็นถนนหลักเชื่อมกรุงเทพฯ ศาลายา สามพราน นครปฐม และแหล่งท่องเที่ยว เช่น วัดไร่ขิง พระอารามหลวง อีกทั้งอยู่ใกล้สถานศึกษาหลายแห่ง อยู่ในโซนชุมชนและอุตสาหกรรม โรงงาน โกดัง เหมาะสำหรับการเปิดร้าน Outlet เพื่อระบายสินค้า ที่เน้นการขายสินค้าราคาคุ้มค่า เข้าถึงง่าย มีที่จอดรถสะดวก สามารถเข้าถึงทั้งกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ และผู้สัญจรผ่าน
ขนาดรายการ	รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ประเภทรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี โดยมี**มูลค่ารายการรวมตลอดอายุสัญญา 3 ปี รวมทั้งสิ้น** 5,608,208 **บาท** เมื่อพิจารณาขนาดของรายการดังกล่าวแล้ว **มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ** 0.47 **ของมูลค่าสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท**[/1] เข้าเกณฑ์เป็นรายการเกี่ยวโยง “ขนาดกลาง” ซึ่งมีขนาดรวมกันมากกว่า 1 ล้านบาท แต่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) (คำนวณเปรียบเทียบกับ NTA จากงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี ซึ่งเท่ากับ 1,200.37 ล้านบาท) ทั้งนี้ บริษัท **ไม่มีรายการกับบุคคลเกี่ยวโยงดังกล่าวในรอบ 6 เดือนก่อนหน้า** การพิจารณารายการนี้ ส่งผลให้รายการดังกล่าว สามารถอนุมัติได้โดยฝ่ายจัดการ และบริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย <u>หมายเหตุ:</u> [/1] สินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ (NTA) = สินทรัพย์รวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (เช่น ค่าความนิยม เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินทรัพย์ เงินสนับสนุนสโมสรจ่ายล่วงหน้า สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี) – หนี้สิน – ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย (นายวิศัลย์ วนะศักดิ์ศรีสกุล เป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสียมิได้ออกเสียงในวาระนี้) ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความจำเป็น เพื่อใช้เป็นพื้นที่เก็บวัตถุดิบรอผลิต และเป็นพื้นที่สำหรับเปิดร้าน Outlet สาขาใหม่ของบริษัทฯ สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของบริษัทในการปรับโครงสร้างการบริหารห่วงโซ่อุปทาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมคุณภาพและต้นทุน รวมถึงช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านโลจิสติกส์จากทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งผลิต ขณะเดียวกันพื้นที่ด้านหน้าริมถนนเพชรเกษมมีศักยภาพเชิงพาณิชย์เหมาะสมสำหรับการเปิดร้าน Outlet เพื่อบริหารสินค้าคงคลังและเพิ่มช่องทางสร้างรายได้ ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาอย่างถี่ถ้วนแล้วเห็นว่าการทำสัญญาเช่าพื้นที่โรงงานดังกล่าว เป็นการเช่าเพื่อประกอบกิจการเป็นธุรกิจปกติ โดยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเสมือนทำกับบุคคลภายนอก และเป็นไปตามราคาตลาดปัจจุบัน ซึ่งสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าของพื้นที่ลักษณะเดียวกันในบริเวณใกล้เคียงกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- วิศัลย์ วนะศักดิ์ศรีสกุล -

(นายวิศัลย์ วนะศักดิ์ศรีสกุล)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท วอริกซ์ สปอร์ต จำกัด (มหาชน)