

ที่ STOWER 002/2567

วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง การทำรายการที่เกี่ยวข้อง และการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สกาย ทาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“STOWER”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติพิจารณาอนุมัติให้บริษัทนำกระแสเงินสดที่เหลือไปสร้างผลตอบแทน ด้วยการเข้าทำรายการซื้อห้องชุดของโครงการเออร์บีเทีย ทองหล่อ จำนวน 4 ห้อง จากบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) (“EMC”) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ โครงการดังกล่าวสร้างเสร็จเมื่อปี 2561 ตั้งอยู่ในทำเล Prime Location ใจกลางเมือง ติดสถานีรถไฟฟ้า ทองหล่อ ที่มีโครงการที่พักอาศัยระดับ Super Luxury รวมถึงห้างสรรพสินค้าชั้นนำอยู่โดยรอบ ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นห้องชุดตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ครบแล้ว (Fully Furnished) ในราคาต่ำกว่าราคาประเมินของกรมที่ดิน โดยเป็นราคาซื้อจาก EMC โดยไม่ผ่านตัวแทน

โดยการเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทได้รับเงื่อนไขการซื้อที่เหมาะสม และคาดว่าจะได้รับผลตอบแทนจากการให้เช่า หรือโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากส่วนต่างราคาขายในอนาคต ทั้งนี้รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่จะมีการตกลงเข้าทำรายการ

ภายในเดือน กุมภาพันธ์ 2567 โดยจ่ายชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวนในวันที่โอนกรรมสิทธิ์

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ขาย	บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) (“EMC”)
ผู้ซื้อ	บริษัท สกาย ทาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“STOWER”)

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

รายละเอียดการซื้อทรัพย์สิน

รายการทรัพย์สิน	อาคารชุด โครงการเออร์บีเทีย ทองหล่อ จำนวน 4 ห้อง 1. ห้องชุด เลขที่ 11/17 ขนาด 35.00 ตารางเมตร ราคา 4,830,000 บาท 2. ห้องชุด เลขที่ 11/31 ขนาด 57.59 ตารางเมตร ราคา 7,947,420 บาท 3. ห้องชุด เลขที่ 11/67 ขนาด 57.59 ตารางเมตร ราคา 7,947,420 บาท 4. ห้องชุด เลขที่ 11/73 ขนาด 35.00 ตารางเมตร ราคา 4,830,000 บาท
ราคาซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ตารางเมตรละ 138,000 บาท ราคารวม 25,554,840 บาท ค่าโอน 285,706 บาท มูลค่ารายการรวม 25,840,546 บาท

หมายเหตุ * ราคาประเมินกรมที่ดิน 151,500-156,200 บาท/ตรม.

4. มูลค่าและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ

4.1 รายการที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการของบริษัทตามข้อ 3 ข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัท จดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ซึ่งมีขนาดมูลค่ารายการรวม 25,840,546 บาท โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 865,819,569.88 บาท เมื่อคำนวณขนาดของรายการดังกล่าวเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท จะมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 2.98 ทั้งนี้บริษัท ไม่มีรายการอื่นทำกับบุคคลเกี่ยวข้องรายเดียวกันในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวข้างต้นมีขนาดของรายการเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท จึงต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4.2 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการของบริษัทตามข้อ 3 ยังเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีขนาดรายการ เท่ากับ 25,840,546 บาท ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นใดที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้ง นี้ โดยมูลค่าสินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 1,170,391,341.96 บาท เมื่อคำนวณขนาดของรายการดังกล่าวเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท จะมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 2.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ซึ่งขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวน้อยกว่าร้อยละ 15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม จึงไม่มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความเกี่ยวข้อง

- บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) (EMC)
มีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท แคปปิตอล เอ็นจิเนียริง เน็ตเวิร์ค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 13.42%
- บริษัท สกาย ทาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (STOWER)
มีผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัท แคปปิตอล เอ็นจิเนียริง เน็ตเวิร์ค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 37.88%

6. แหล่งเงินทุนที่ใช้และการชำระเงิน

กระแสเงินสดคงเหลือของบริษัท ส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน โดยการเข้าทำรายการครั้งนี้ไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท และภายหลังจากการเข้าทำรายการ บริษัทยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอในการดำเนินธุรกิจปกติ โดยตามข้อมูลงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ 221 ล้านบาท

7. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่เข้าประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

-ไม่มี-

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องครั้งนี้ เป็นการเข้าทำรายการที่มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท

ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ซึ่งมีขนาดมูลค่ารายการรวม 25,840,546 บาท โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 865,819,569.88 บาท เมื่อคำนวณขนาดของรายการดังกล่าวเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท จะมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 2.98 ทั้งนี้ บริษัท ไม่มีรายการอื่นที่ทำกับบุคคลเกี่ยวข้องรายเดียวกันในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวข้างต้นมีขนาดของรายการเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท จึงต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ชโลธร ลีลามะลิ-

(นายชโลธร ลีลามะลิ)

เลขานุการบริษัท