

ที่ STOWER 005/2567

วันที่ 8 มีนาคม 2567

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการ เรื่อง กำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567, งดจ่ายเงินปันผล, การลดทุน, การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป และพิจารณาอนุมัติการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้อง

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)
2. สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้อง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สกาย ทาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/25667 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 ได้มีมติที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. มีมติกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในวันพุธที่ 17 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)
2. มีมติกำหนดวันที่ผู้ถือหุ้นมีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 (Record Date) ในวันที่ 22 มีนาคม 2567
3. กำหนดระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท ในรอบปี 2566

ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นสมควรนำเสนอผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปี 2566 ให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรับทราบ

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัท ประจำปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณาอนุมัติงบการเงินของบริษัท ประจำปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี และผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2566 และงดจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566

ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณาอนุมัติ งดจ่ายเงินปันผล ประจำปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน

วาระที่ 4 พิจารณาแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 มีกรรมการที่ครบวาระ จำนวน 3 ท่าน คือ

1. นายนที นาคนสุกาญจน์ กรรมการบริษัทและกรรมการตรวจสอบ
2. นายรณชิต มหัทธนะพลฤทธิ กรรมการบริษัท
3. นายพรเทพ จารุกิจขจร กรรมการบริษัท

ทั้งนี้ นายนที นาคนสุกาญจน์ และนายพรเทพ จารุกิจขจร ซึ่งครบกำหนดออกตามวาระ ได้แจ้งความประสงค์ไม่ขอกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอีกวาระหนึ่ง

ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติแต่งตั้งกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามวาระ ตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเสนอ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 จำนวน 3 ท่าน คือ

1. นางพิมสิริ ปิ่นรอด กรรมการบริษัทและกรรมการตรวจสอบ (กรรมการใหม่)
2. นายรณชิต มหัทธนะพลฤทธิ กรรมการบริษัท (เลือกกลับเข้าเป็นกรรมการอีกวาระหนึ่ง)
3. นายพูนพัฒน์ โลหารชุน กรรมการบริษัท (กรรมการใหม่)

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2567

ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ สำหรับปี 2567 จำนวนเงินไม่เกิน 1,900,000 บาท เท่ากับปี 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุม (บาท/การร่วมประชุม/คน)				
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการบริหาร
ประธาน					
ประธานที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัทหรือบริษัทในเครือ	30,000	25,000	25,000	10,000	15,000
ประธานที่เป็นผู้บริหารของบริษัทหรือบริษัทในเครือ	20,000	-	20,000	5,000	ไม่ได้รับคำตอบแทน
กรรมการ					
กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัทหรือบริษัทในเครือ	18,000	18,000	18,000	6,000	12,000
กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัทหรือบริษัทในเครือ	5,000	-	5,000	3,000	ไม่ได้รับคำตอบแทน

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2567

ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567 และกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2567 รวมทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 1,570,000.-บาท โดยผู้สอบบัญชีมีรายชื่อ ดังนี้

(1) นางสาวชูชาน	เอี่ยมวณิชชา	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4036 หรือ
(2) นายสุชาติ	พานิชย์เจริญ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4475 หรือ
(3) นางสาวขึ้นตา	ชมเมิน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7570 หรือ
(4) นางสาววันดี	เอี่ยมวณิชชา	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8210 หรือ
(5) นายเกียรติศักดิ์	วานิชย์หานนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติลดทุนจดทะเบียนจำนวน 2,606,975,015 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 6,674,667,133 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 4,067,692,118 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายทั้งหมด ยกเว้น หุ้นรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ STOWER-W4 จำนวน 370,440,390 หุ้น และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยให้ยกเลิกข้อความเดิมและใช้ข้อความใหม่ ดังนี้

“ข้อ 4. ทุนจดทะเบียนจำนวน	4,067,692,118	บาท	(สี่พันหกสิบเจ็ดล้านหกแสนเก้าหมื่นสองพันหนึ่งร้อยสิบแปดบาทถ้วน)
แบ่งออกเป็น	4,067,692,118	หุ้น	(สี่พันหกสิบเจ็ดล้านหกแสนเก้าหมื่นสองพันหนึ่งร้อยสิบแปดหุ้น)
มูลค่าหุ้นละ	1.00	บาท	(หนึ่งบาท)
<u>โดยแบ่งออกเป็น</u>			
หุ้นสามัญ	4,067,692,118	หุ้น	(สี่พันหกสิบเจ็ดล้านหกแสนเก้าหมื่นสองพันหนึ่งร้อยสิบแปดหุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ	-	หุ้น	(- หุ้น)”

วาระที่ 8 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 1,100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และให้เป็นไปตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 โดยมีรายละเอียดการจัดสรรดังนี้

- (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 19.88 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยกำหนดราคาขายไม่ต่ำกว่า 0.13 บาท
- (2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 365,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 9.87 ของทุนชำระแล้ว เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาขายไม่ต่ำกว่า 0.13 บาท และต้องไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายต่ำกว่าราคาตลาด ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด

รายละเอียดของการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ในครั้งนี้ปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

วาระที่ 9 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท

- (1) ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 1,100,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 4,067,692,118 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 5,167,692,118 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 1,100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) รายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นไปตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

และเสนอให้พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยให้ยกเลิกข้อความเดิมและใช้ข้อความใหม่ ดังนี้

“ข้อ 4	ทุนจดทะเบียน จำนวน	5,167,692,118	บาท	(ห้าพันหนึ่งร้อยหกสิบเจ็ดล้านหกแสนเก้าหมื่นสองพันหนึ่งร้อยสิบแปดบาทถ้วน)
	แบ่งออกเป็น	5,167,692,118	หุ้น	(ห้าพันหนึ่งร้อยหกสิบเจ็ดล้านหกแสนเก้าหมื่นสองพันหนึ่งร้อยสิบแปดหุ้น)
	มูลค่าหุ้นละ <u>โดยแบ่งออกเป็น</u>	1.00	บาท	(หนึ่งบาท)
	หุ้นสามัญ	5,167,692,118	หุ้น	(ห้าพันหนึ่งร้อยหกสิบเจ็ดล้านหกแสนเก้าหมื่นสองพันหนึ่งร้อยสิบแปดหุ้น)
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	หุ้น	(- หุ้น)”

วาระที่ 10 พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยมีรายละเอียดตามวาระที่ 8 ข้างต้น

วาระที่ 11 พิจารณานุมัติการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้อง

ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการซื้อห้องชุดของโครงการเออร์บีเทีย ทองหล่อ จำนวน 8 ห้อง จากบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) ในมูลค่ารวมทั้งสิ้น 59,923,308 บาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการบริหารกระแสเงินสดคงเหลือและการกระจายการลงทุนเพื่อให้ได้รับผลตอบแทนที่สูงขึ้น ภายใต้ความเสี่ยงที่จำกัด เนื่องจากมีต้นทุนราคาซื้อที่เหมาะสม ต่ำกว่าราคาตลาด และมีการรับประกันรายได้ 1 ปี

ตลอดจนเป็นอาคารชุดที่อยู่บนทำเลที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูง และมีโอกาสที่ราคาขายและอัตราราคาเช่าจะปรับเพิ่มสูงขึ้นได้ในอนาคตตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท และภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอในการดำเนินธุรกิจปกติ อีกทั้งยังคาดว่าบริษัทจะได้รับเงินจากการจำหน่ายสถานีโทรทัศน์ภาคและสต็อกเสาโทรทัศน์ภาคในประเทศฟิลิปปินส์ภายในกลางปี 2567 ซึ่งปัจจุบันยังไม่ได้มีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนเพิ่มเติม จึงทำให้บริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงิน คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นไปโดยสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องและมีขนาดรายการในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมารวมคิดเป็นร้อยละ 10.05 ของ NTA สูงกว่าร้อยละ 3 และมากกว่า 20,000,000 บาท จึงต้องมีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการในเรื่องต่างๆ เช่น ความสมเหตุสมผล และประโยชน์ของรายการต่อบริษัท ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขรายการ และความเสี่ยง เป็นต้น และต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยมีรายละเอียด ปรากฏในสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้อง สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

วาระที่ 12 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
-ชโลธร ลีลามะลิ-
(นายชโลธร ลีลามะลิ)
เลขาธิการบริษัท

(F 53-4)

แบบรายงานการเพิ่มทุน
บริษัท สกาย ทาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
วันที่ 8 มีนาคม 2567

ข้าพเจ้า บริษัท สกาย ทาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอรายงานมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 เกี่ยวกับการเพิ่มทุน และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 มีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิม 4,067,692,118 บาท (ภายหลังการลดทุนจดทะเบียนด้วยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้จำหน่ายทั้งหมด ยกเว้น หุ้นรอรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ STOWER-W4 จำนวน 370,440,390 หุ้น) เป็น 5,167,692,118 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 1,100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 1,100,000,000 บาท มีรายละเอียดดังนี้

การเพิ่มทุน	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
<input type="checkbox"/> แบบกำหนดวัตถุประสงค์ ในการใช้เงิน	หุ้นสามัญ	-	-	-
<input checked="" type="checkbox"/> แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หุ้นสามัญ	1,100,000,000	1.00	1,100,000,000

2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

2.1 แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงิน

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
-	-	-	-	-	-

2.2 แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

จัดสรรให้แก่	ประเภท หลักทรัพย์	จำนวนหุ้น	ร้อยละต่อ ทุนชำระแล้ว ^{1/}	ราคาเสนอขาย บาท/หุ้น	หมายเหตุ
ผู้ถือหุ้นเดิม	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	735,000,000 -	19.88	ไม่ต่ำกว่า 0.13	มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 1.00 บาท/หุ้น
บุคคลในวงจำกัด	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	365,000,000 -	9.87	ไม่ต่ำกว่า 0.13	มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 1.00 บาท/หุ้น

^{1/}ร้อยละต่อทุนชำระแล้ว ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้มีการเพิ่มทุนแบบ General Mandate

หมายเหตุ:

- 1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 735,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยกำหนดราคาขายไม่ต่ำกว่า 0.13 บาทต่อหุ้น และจำนวนไม่เกิน 365,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาขายไม่ต่ำกว่า 0.13 บาทต่อหุ้น และต้องไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายต่ำกว่าราคาตลาด ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558
- 2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณามอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ และกำหนดรายละเอียดต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ดังนี้
 - (1) พิจารณากำหนด แก้ไข หรือเปลี่ยนแปลง เงื่อนไขและรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ระยะเวลาเสนอขาย การชำระค่าหุ้น และข้อกำหนด เงื่อนไข และรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว เป็นต้น
 - (2) เข้าเจรจา ทำความตกลง และลงนามในเอกสารและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว
 - (3) ลงนามในเอกสารหรือแบบคำขออนุญาตต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นคำขออนุญาต เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง และการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว
- 3) การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัดจะต้องไม่เป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตาม ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2551 และประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546
- 4) ราคาที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ต้องไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายต่ำกว่าราคาตลาด ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด โดยราคาเสนอขายอาจมีส่วนลดได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาตลาด ซึ่งคำนวณโดยใช้ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่าเจ็ดวันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกินสิบห้าวันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่
- 5) ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.2 ข้างต้นแล้ว ทุนชำระแล้วของบริษัท ในส่วนที่เพิ่มต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีในครั้งถัดไป หรือภายในวันที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีในครั้งถัดไป ทั้งนี้แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน
- 6) ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ในครั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการปัดเศษหุ้นทิ้งทั้งจำนวน

3. **กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**
กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ในวันพุธที่ 17 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ในวันที่ 22 มีนาคม 2567 (Record Date)
4. **การขออนุญาต เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต (ถ้ามี)**
 - 4.1 บริษัทต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ให้ดำเนินการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 4.2 บริษัทต้องยื่นคำขอจดทะเบียนการเพิ่มทุน และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
5. **วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม**
เป็นการเตรียมความพร้อมด้านแหล่งเงินและช่องทางการระดมทุนล่วงหน้า เพื่อรองรับความต้องการใช้เงินลงทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และ/หรือ เพื่อรองรับโอกาสการลงทุนและการขยายธุรกิจในอนาคต ที่สามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้กับบริษัท และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น
6. **ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปจะช่วยเพิ่มความคล่องตัวและรวดเร็วในการระดมทุนได้ทันต่อสถานการณ์ และทันต่อโอกาสการลงทุนและการขยายธุรกิจในอนาคต สามารถลดขั้นตอนและระยะเวลาดำเนินการเพิ่มทุนให้สั้นลง ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการบริหารเงินของบริษัท
7. **ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**
บริษัทจะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป ไปใช้เพื่อการลงทุนและการขยายธุรกิจที่ก่อให้เกิดกำไร และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และ/หรือ ชำระหนี้เงินกู้ยืม ซึ่งจะทำให้บริษัทมีความสามารถในการสร้างรายได้ และความสามารถในการทำกำไรเพิ่มขึ้น และผู้ถือหุ้นของบริษัทจะได้รับประโยชน์จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในรูปของเงินปันผลและราคาหุ้นของบริษัท
8. **รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน / จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**
ไม่มี

9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
1	วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567	วันที่ 8 มีนาคม 2567
2	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 (Record Date)	วันที่ 22 มีนาคม 2567
3	วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567	วันที่ 17 เมษายน 2567
4	ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติ

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ลงลายมือชื่อ

-สุรพงศ์ แซ่ย่อ่ง-
(นายสุรพงศ์ แซ่ย่อ่ง)

-ชโลธร ลีลามะลิ-
(นายชโลธร ลีลามะลิ)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

**สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้อง
บริษัท สกาย ทาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สกาย ทาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 3/2567 ซึ่งประชุม เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทเข้าทำรายการซื้อห้องชุดของโครงการเออร์บีเทีย ทองหล่อ จำนวน 8 ห้อง จากบริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) (“EMC”) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ สร้างเสร็จเมื่อปี 2561 เป็นคอนโดมิเนียม Low Rise 8 ชั้น จำนวน 130 ยูนิต บนพื้นที่ดินขนาด 383 ตารางวา ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 36 ใกล้สถานีรถไฟฟ้าทองหล่อ แวดล้อมด้วยอาคารชุดพักอาศัย ศูนย์การค้า ร้านค้า ร้านอาหาร โรงเรียน อาคารสำนักงาน และสามารถเข้าออกทั้ง ถนนสุขุมวิท และถนนพระราม 4 เป็นทำเลย่านใจกลางเมืองที่ได้รับความนิยมสูงมาก โดยเฉพาะจากกลุ่มลูกค้า ระดับบน และกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นห้องชุดตกแต่งครบแบบพร้อมเข้าอยู่ (Fully Furnished) ในราคาต่ำกว่าราคาประเมินราชการ ร้อยละ 12 และต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าตลาดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ ร้อย ละ 22 ทั้งนี้เป็นราคาซื้อจาก EMC โดยไม่ผ่านตัวแทน นอกจากนี้การเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทยังได้รับข้อเสนอการ รับประกันผลตอบแทนการลงทุน (Guaranteed Yield) ร้อยละ 3 ต่อปี เป็นระยะเวลา 1 ปี

การเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำกระแสเงินสดบางส่วน ไปสร้างโอกาส ผลตอบแทนจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากส่วนต่างราคาขายใน อนาคต ตลอดจนเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของบริษัท

การเข้าทำรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของ บริษัทจดทะเบียน แต่เข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดรายการมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ล้านบาท หรือมากกว่าหรือเท่ากับ 3% ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า บริษัท จึงต้องทำการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ มีส่วนได้เสีย

บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวข้างต้น ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ
ภายในเดือน เมษายน 2567

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัท

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

3. ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะความเกี่ยวข้อง

- บริษัท อีเอ็มซี จำกัด (มหาชน) (EMC)
มีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ บริษัท แคปปิตอล เอ็นจิเนียริ่ง เน็ตเวิร์ค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 13.42%
- บริษัท สกาย ทาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (STOWER)
มีผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัท แคปปิตอล เอ็นจิเนียริ่ง เน็ตเวิร์ค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 38.393%

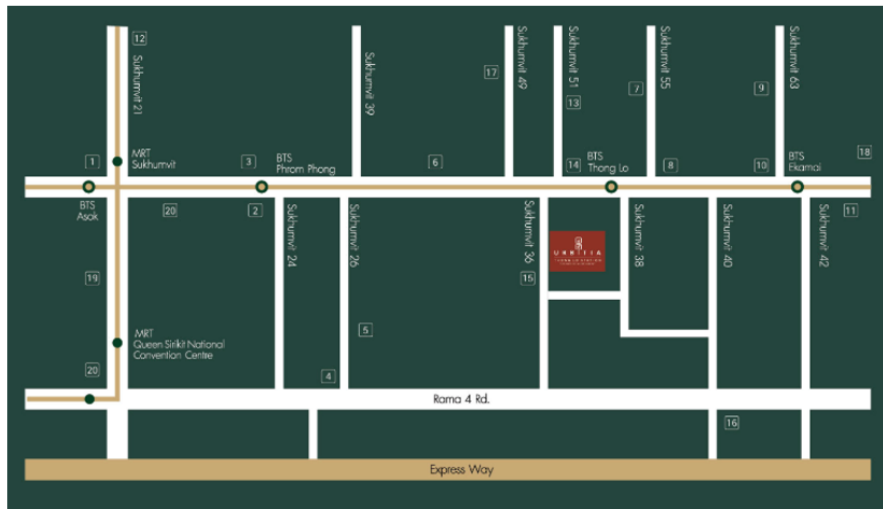
4. ลักษณะทั่วไปของรายการ

ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการอาคารชุดเออร์บีเทีย ทองหล่อ ซอยสุขุมวิท 36 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าทองหล่อ)
รายการทรัพย์สิน	อาคารชุด โครงการเออร์บีเทีย ทองหล่อ จำนวน 8 ห้อง ตกแต่งครบ 1. ห้องชุด เลขที่ 11/1 ชั้น 1 ขนาด 34.72 ตรม. 1 ห้องนอน ราคา 4,791,360 บาท 2. ห้องชุด เลขที่ 11/7 ชั้น 1 ขนาด 57.40 ตรม. 2 ห้องนอน ราคา 7,683,564 บาท 3. ห้องชุด เลขที่ 11/8 ชั้น 1 ขนาด 65.61 ตรม. 2 ห้องนอน ราคา 8,782,555 บาท 4. ห้องชุด เลขที่ 11/29 ชั้น 2 ขนาด 51.10 ตรม. 2 ห้องนอน ราคา 6,840,246 บาท 5. ห้องชุด เลขที่ 11/39 ชั้น 3 ขนาด 57.73 ตรม. 2 ห้องนอน ราคา 7,727,738 บาท 6. ห้องชุด เลขที่ 11/47 ชั้น 3 ขนาด 51.00 ตรม. 2 ห้องนอน ราคา 6,826,860 บาท 7. ห้องชุด เลขที่ 11/49 ชั้น 3 ขนาด 57.59 ตรม. 2 ห้องนอน ราคา 7,708,997 บาท 8. ห้องชุด เลขที่ 11/84 ชั้น 5 ขนาด 66.40 ตรม. 2 ห้องนอน ราคา 8,888,304 บาท
ภาระผูกพัน	ติดภาระจำนองกับ บริษัท มาสเตอร์คูล อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด (มหาชน)
ราคาซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ห้องชุด ขนาด 1 ห้องนอน ตารางเมตรละ 138,000 บาท ห้องชุด ขนาด 2 ห้องนอน ตารางเมตรละ 133,860 บาท ราคารวม 59,249,624 บาท ค่าโอน 673,684 บาท (ผู้ซื้อและผู้ขายชำระค่าธรรมเนียมการโอนฝ่ายละกึ่งหนึ่ง) มูลค่ารายการรวม 59,923,308 บาท
ราคาประเมินราชการ	67,368,408 บาท (150,500 – 156,200 บาท/ตารางเมตร)
ราคาประเมินมูลค่าตลาด * ของผู้ประเมินอิสระ	76,385,580 บาท (171,000 – 176,000 บาท/ตารางเมตร)

* ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของ บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพร์ซัล จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567



LOCATION



250 M. FROM BTS THONG LO

5. เงื่อนไขการชำระเงิน

1. ชำระเงินมัดจำ จำนวน 17,774,887 บาท คิดเป็นร้อยละ 30 ของราคาห้องชุด หลังจากลงนามในบันทึกข้อตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดฯ (ภายในเดือนมีนาคม 2567)
2. ชำระส่วนที่เหลือ จำนวน 41,474,737 บาท พร้อมค่าโอน 673,684 บาท ในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด (ภายในเดือนเมษายน 2567) โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนการโอน ดังนี้
 - (2.1) ผู้ซื้อ ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท
 - (2.2) ผู้ขาย ต้องปลอดภาระจำนอง ให้ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ในห้องชุดที่จะขาย

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 17 เมษายน 2567 มีมติไม่อนุมัติการทำรายการดังกล่าว ผู้ขายตกลงคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้ซื้อทั้งจำนวน ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้ขายได้รับหนังสือแจ้งขอคืนเงินมัดจำจากผู้ซื้อ

6. เงื่อนไขการรับประกันผลตอบแทน

ผู้ขายตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าให้กับผู้ซื้อ ในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี เป็นระยะเวลา 1 ปี โดยการรับประกันจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 4 ถึง เดือนที่ 15 นับถัดจากเดือนที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้

กระแสเงินสดคงเหลือของบริษัท ส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน โดยการเข้าทำรายการครั้งนี้ไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท และภายหลังจากการเข้าทำรายการ บริษัทยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอในการดำเนินธุรกิจปกติ โดยตามข้อมูลงบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ 231 ล้านบาท ซึ่งในจำนวนนี้เป็นเงินสดคงเหลือจากการเพิ่มทุนจำนวน 28 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทคาดว่าจะได้รับเงินจากการจำหน่ายสถานีโทรทัศน์ภาคและสต็อกเสาโทรทัศน์ภาคในประเทศฟิลิปปินส์ ภายในกลางปี 2567 เป็นจำนวนเงินประมาณ 200 ล้านบาท ทำให้บริษัทจะมีกระแสเงินสดคงเหลือมากเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน และเพื่อรองรับโอกาสการลงทุนใหม่ๆ ที่ให้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต

8. วัตถุประสงค์และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

อาคารชุดของโครงการ URBITIA ทองหล่อ เป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพดี ตั้งอยู่ใน Prime Location ย่าน CBD ใกล้กับสถานีรถไฟ BTS ทองหล่อ ซึ่งเป็นทำเลที่ได้รับความนิยมสูงมาก โดยเฉพาะจากกลุ่มลูกค้าระดับบน และกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติที่มีแนวโน้มจะกลับเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นบ้านหลังที่สองในประเทศไทยมากขึ้นเป็นลำดับ เป็นโครงการที่มีขนาด 130 ยูนิต โอนขายแล้ว 115 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 88 ปัจจุบันมีห้องชุดคงเหลือขายเพียง 15 ยูนิต โดยบริษัทได้รับข้อเสนอการขายห้องชุดที่ตกแต่งแล้ว (Fully Furnished) จำนวน 8 ยูนิต (เมื่อรวมกับการทำการซื้อขายเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2567 จะมีจำนวนที่ซื้อรวมทั้งสิ้น 12 ยูนิต) ที่ราคาขายเพียง 133,860-138,000 บาท/ตรม. ซึ่งมีราคาเฉลี่ยต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าตลาดของผู้ประเมินอิสระ ร้อยละ 22 และต่ำกว่าราคาประเมินราชการ ร้อยละ 12 ถือว่าเป็นราคาที่มี Downside Risks จำกัด ตลอดจนผู้ขายมีการรับประกันรายได้ให้กับผู้ซื้อ ร้อยละ 3 ต่อปี ทำให้ผู้ซื้อจะได้รับผลตอบแทนขั้นต่ำที่แน่นอนเป็นระยะเวลา 1 ปี บริษัทจึงมีความสนใจจะนำกระแสเงินสดคงเหลือบางส่วนของบริษัทเพื่อหาผลตอบแทนจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากส่วนต่างราคาขายในอนาคต รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน อันจะเป็นประโยชน์กับบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท

ทั้งนี้ จากการสำรวจราคาอัตราค่าเช่าห้องชุดในโครงการ URBITIA พบว่า ปัจจุบันมีการคิดอัตราค่าเช่าประมาณ 25,000 บาท/เดือน (ขนาด 1 ห้องนอน) และ 40,000 บาท/เดือน (ขนาด 2 ห้องนอน) เมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนราคาที่ดินที่บริษัทได้รับการเสนอขาย จะมีอัตราผลตอบแทนประมาณร้อยละ 6 ต่อปี ซึ่งให้ผลตอบแทนสูงกว่าการนำไปฝากไว้กับธนาคารพาณิชย์

9. มูลค่าและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ

9.1 รายการที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำการขายของบริษัทตามข้อ 4 ข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับ สินทรัพย์ หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการขายที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ซึ่งมีขนาดมูลค่ารายการรวม 59,923,308 บาท โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (NTA) ตามงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 848,459,275 บาท เมื่อคำนวณขนาดของรายการดังกล่าวเทียบกับ NTA ของบริษัท จะมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 7.06 และเมื่อนับรวมขนาดรายการในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาบุคคลที่เกี่ยวข้องรายเดิม จะมีขนาดรายการรวมทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 10.05 มากกว่าร้อยละ 3 ของ NTA และมีมูลค่ามากกว่า 20,000,000 บาท ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสีย ซึ่งบริษัทต้องส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

9.2 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการของบริษัทตามข้อ 4 ยังเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งมีขนาดมูลค่ารายการรวม 59,923,308 บาท โดยมูลค่าสินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 1,144,672,541 บาท เมื่อคำนวณขนาดของรายการดังกล่าวเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท จะมีขนาดรายการคิดเป็นร้อยละ 5.23 และเมื่อนับรวมขนาดรายการในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา จะมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 7.49 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ซึ่งขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวน้อยกว่าร้อยละ 15 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม จึงไม่มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การคำนวณขนาดรายการ

	ครั้งนี้ 31 ธ.ค. 66	ครั้งก่อน 30 ก.ย. 66	รวม
สินทรัพย์รวม	1,144,672,541	1,170,391,342	
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	53,661,931	102,719,891	
หัก หนี้สินรวม	260,162,538	217,233,241	
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-17,611,203	-15,381,360	
สินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ (NTA)	848,459,275	865,819,570	
ขนาดรายการ	59,923,308	25,840,546	
% เทียบกับสินทรัพย์มีตัวตนสุทธิ (NTA)	7.06%	2.98%	10.05%
% เทียบกับสินทรัพย์รวม	5.23%	2.21%	7.44%

10. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ บริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนเกี่ยวข้อง	จำนวนหุ้นที่ถือในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ร้อยละ
บริษัท แคปปิตอล เอ็นจิเนียริง เน็ตเวิร์ค จำกัด (มหาชน)	1,419,477,378	38.393

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการซื้อห้องชุดของโครงการเออร์บีเทีย ทองหล่อ จำนวน 8 ห้อง มีวัตถุประสงค์ในการบริหารกระแสเงินสดและการกระจายการลงทุนเพื่อให้ได้รับผลตอบแทนที่สูงขึ้น ภายใต้ความเสี่ยงที่จำกัด เนื่องจากมีต้นทุนราคาซื้อที่เหมาะสม ต่ำกว่าราคาตลาด และมีการรับประกันรายได้ 1 ปี ตลอดจนเป็นอาคารชุดที่อยู่บนทำเลที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูง และมีโอกาสที่ราคาขายและอัตรากำไรจะปรับเพิ่มสูงขึ้นได้ในอนาคตตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ นอกจากนี้ การเข้าทำ

รายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท และภายหลังการเข้าทำรายการ บริษัทยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอในการดำเนินธุรกิจปกติ อีกทั้งยังคาดว่าบริษัทจะได้รับเงินจากการจำหน่ายสถานีโทรทัศน์ดาวเทียมและสต็อกเสาโทรทัศน์ในประเทศฟิลิปปินส์ภายในกลางปี 2567 ซึ่งปัจจุบันยังไม่ได้มีแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนเพิ่มเติม จึงทำให้บริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงิน คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นไปโดยสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น จึงมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าว

12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของ

คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

- สุรพงศ์ แซ่ย่อ่ง
นายสุรพงศ์ แซ่ย่อ่ง
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

- ชโลธร ลีลามะลี -
นายชโลธร ลีลามะลี)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม