

วันที่ 13 กรกฎาคม 2569

เรื่อง การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการซื้อสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร จากบริษัท กัลฟ์ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เอกสารแนบ สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เรื่อง การซื้อสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารจาก บริษัท กัลฟ์ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท กัลฟ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร (“ทรัพย์สิน”) จากบริษัท กัลฟ์ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“GHT”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยมีมูลค่าการซื้อขายทรัพย์สินฯ รวมทั้งสิ้น 400.00 ล้านบาท (“รายการ”) โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อนำทรัพย์สินฯ ดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าซื้อสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ จะเป็นผู้ถือสิทธิการเช่าและมีสถานะเป็นผู้เช่าโดยตรงกับสำนักงานพระคลังข้างที่ต่อไป

รายการดังกล่าวมีลักษณะเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568¹ เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก GHT มีฐานะเป็นนิติบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ กล่าวคือ ผู้บริหาร กรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ GHT โดยขนาดรายการมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 0.115 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ฉบับสอบทาน) โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นที่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งเป็นรายการที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรายเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกันที่ต้องนำมาคำนวณขนาดรายการเป็นรายการเดียวกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์ดังกล่าวแล้ว ขนาดรายการรวมดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่ถึงร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ส่งผลให้รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดกลาง ซึ่งบริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม รายการดังกล่าวมีลักษณะเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568¹ เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ คำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากธุรกรรมในครั้งนี้มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 25 ของเกณฑ์ที่กำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นที่มีความเกี่ยวข้องกันหรือเป็นรายการภายใต้โครงการเดียวกันภายในระยะเวลา 12 เดือนก่อนที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติ

¹ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 และที่ ทจ. 46/2568 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ทั้งนี้ การนับรวมขนาดรายการตามประกาศดังกล่าวมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 จนถึงก่อนที่บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมครั้งนี้

อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ต้องนำมานับรวมขนาดรายการเป็นรายการเดียวกัน จึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่องการทำรายการที่มีนัยสำคัญตามประกาศดังกล่าว

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาและอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกันปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท กัลฟ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



(นางสาวยุพาพิน วังวิวัฒน์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน

สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
เรื่องการซื้อขายสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารจากบริษัท กัลฟ์ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

การซื้อขายสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารจาก บริษัท กัลฟ์ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2569

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ซื้อ: บริษัท กัลฟ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)

ผู้ขาย: บริษัท กัลฟ์ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“GHT”)

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ: GHT เป็นนิติบุคคลที่มีบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เนื่องจากนายสารวัตร รัตนาวะดี เป็นผู้บริหาร กรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยนายสารวัตร รัตนาวะดี และผู้ที่เกี่ยวข้องถือหุ้นในบริษัทฯ รวมร้อยละ 60.24 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ข้อมูล ณ วันที่ 13 กรกฎาคม 2569) และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ GHT ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ GHT (ข้อมูล ณ วันที่ 13 กรกฎาคม 2569)

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่ (1) สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ประมาณ 150.43 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนนวิทย์ แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร และ (2) อาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว (“ทรัพย์สิน”) โดยบริษัทฯ จะเข้าซื้อสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวจาก GHT เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ณ วันที่เข้าทำรายการ สำนักงานพระคลังข้างที่ (“พระคลังข้างที่”) ในฐานะผู้ให้เช่า ได้ให้ GHT เช่าที่ดิน และโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารให้แก่ GHT ในฐานะผู้เช่า โดยมีระยะเวลาเช่าเริ่มต้น 30 ปี พร้อมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้ระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ กรรมสิทธิ์ในอาคารจะตกเป็นของพระคลังข้างที่เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงหรือถูกยกเลิกก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

ภายหลังการเข้าทำรายการแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะเข้ารับโอนสถานะผู้เช่าตามสัญญาเช่า และรับโอนสิทธิและหน้าที่ของ GHT ภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าวสำหรับระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในอาคารจาก GHT ด้วย

ทั้งนี้ GHT และบริษัทฯ ได้ตกลงกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสำหรับรายการดังกล่าวเป็นจำนวน 400.00 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าประเมินของสินทรัพย์ที่จัดทำโดย บริษัทฯ ซาเตอร์ แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“ผู้ประเมิน”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยผู้ประเมินได้ประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน ดังกล่าวไว้ที่ 419.26 ล้านบาท โดยใช้วิธีรายได้ สำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า และวิธีต้นทุนสำหรับการประเมินมูลค่าอาคาร

4. **มูลค่ารวมของรายการ เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขในการชำระเงิน**

มูลค่ารายการเท่ากับ 400.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่บริษัทฯ และ GHT ได้ตกลงร่วมกัน ส่งผลให้รายการดังกล่าวมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.115 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมล่าสุดของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ฉบับสอบทาน)

นอกจากนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นที่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนก่อนที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งเป็นรายการที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องรายเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกันที่ต้องนำมานับรวมขนาดรายการเป็นรายการเดียวกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 46/2568 โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์ดังกล่าวแล้ว ขนาดรายการรวมดังกล่าวมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่ถึงร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ส่งผลให้รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดกลาง ซึ่งบริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศของรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำรายการให้แก่ GHT เป็นเงินสด ณ วันโอนทรัพย์สินฯ เสร็จสิ้น

5. **แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ**

เงินทุนที่ใช้สำหรับธุรกรรมซื้อสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารจะเป็นกระแสเงินสดของกิจการ

6. **กรรมการผู้มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการผู้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการไม่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงในวาระที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ**

รายชื่อ	บริษัทฯ		GHT	
	สถานะ	การถือหุ้น (ร้อยละ)	สถานะ	การถือหุ้น (ร้อยละ)
นายสารวัตร รัตนาวะดี*	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่	29.28	กรรมการ	99.99
นางโชติกุล สุขภิรมย์เกษม	กรรมการ	0.00	กรรมการ	- ไม่มี -

* ณ วันที่ 13 กรกฎาคม 2569 นายสารวัตร รัตนาวะดี และผู้ที่เกี่ยวข้อง ถือหุ้นในบริษัทฯ รวมร้อยละ 60.24 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

โดยนายสารวัตร รัตนาวะดี และนางโชติกุล สุขภิรมย์เกษม เป็นกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย จึงไม่ได้เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในวาระพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว และไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้

7. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ กับการเข้าทำรายการ**

คณะกรรมการบริษัทฯ (ไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการเข้าทำรายการนี้ เนื่องจากได้พิจารณาข้อมูลอย่างรอบคอบแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เมื่อเปรียบเทียบกับทางเลือกเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

8. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ**

ไม่มีกรรมการตรวจสอบ หรือกรรมการบริษัทฯ ที่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ข้างต้น