

ที่ XYZ2569/009

วันที่ 13 สิงหาคม 2569

เรื่อง สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทสนับสนุนธุรกิจปกติเงื่อนไขการค้าทั่วไป และรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน กรณีต่อสัญญาเช่าและให้บริการพื้นที่อาคาร กับ บริษัท เซซูลโซติ จำกัด

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อาร์เอสเอ็กซ์วายแชนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติการทำสัญญาเช่าและให้บริการพื้นที่ในอาคารกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ซึ่งการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทสนับสนุนธุรกิจปกติเงื่อนไขการค้าทั่วไป ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.46/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.45/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

อย่างไรก็ดี เมื่อคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งมีขนาดรายการไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงถือเป็นการดำเนินงานภายใต้กระบวนการทำงานของบริษัทฯ

โดยมีรายละเอียดของการเข้าทำรายการดังกล่าวมีดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ:

หลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จ ภายในเดือนกันยายน 2569

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง:

ผู้เช่าและผู้รับบริการ: บริษัท อาร์เอสเอ็กซ์วายแชนด์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ: บริษัท เซซูลโซติ จำกัด

3. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ ลักษณะความสัมพันธ์:

บริษัท อาร์เอสเอ็กซ์วายแชนด์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เซซูลโซติ จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และกรรมการเป็นบุคคลเดียวกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อ	บริษัท อาร์เอสเอ็กซ์วายแชนด์ จำกัด (มหาชน)		บริษัท เซชชูโซติ จำกัด	
	ตำแหน่ง	สัดส่วนผู้ถือหุ้น	ตำแหน่ง	สัดส่วนผู้ถือหุ้น
นายสุรัชย์ เซชชูโซติศักดิ์	กรรมการบริษัท	ร้อยละ 14.74	กรรมการบริษัท	ร้อยละ 25.00
นายเชษฐ เซชชูโซติศักดิ์	กรรมการบริษัท และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	ร้อยละ 0.29	กรรมการบริษัท	ร้อยละ 25.00

(ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

4. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ:

บริษัท อาร์เอสเอ็กซ์วายแชนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีความประสงค์เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาให้บริการ กับ บริษัท เซชชูโซติ จำกัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

วัตถุประสงค์ในการทำรายการ: เพื่อใช้เป็นพื้นที่ปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
ระยะเวลาในการเช่าและรับบริการ: 3 ปี (วันที่ 1 ตุลาคม 2569 - วันที่ 30 กันยายน 2572)
สถานที่เช่า: อาคารเอ ชั้นที่ 9 เลขที่ 27 อาคารเซชชูโซติ (เดิมชื่ออาคาร อาร์เอสกรุ๊ป)
ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
อัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ: ตลอดอายุสัญญา 3 ปี (36 เดือน) มูลค่า 7,927,200 บาท

รายละเอียด	พื้นที่สำนักงาน			
	ปี 2569	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (+/-)	(ร้อยละ)
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/ตร.ม./เดือน)	600	520	+80	+15
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	367	664	-297	-45
รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	220,200	345,280	-125,080	
รวมค่าเช่าและค่าบริการตลอดอายุสัญญา 36 เดือน (บาท)	7,927,200	12,430,080	-4,502,880	-36

เงื่อนไขการชำระค่าเช่า

- ชำระค่าเช่าพื้นที่เป็นงวดรายเดือน โดยชำระล่วงหน้าทุก 1 เดือน ภายในวันที่ 10 ของเดือนที่ต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้า โดยชำระงวดแรกภายในวันที่ 10 ของเดือนแรกที่เช่าใช้พื้นที่
- เงินมัดจำเท่ากับค่าเช่าจำนวน 3 เดือน โดยชำระพร้อมกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าของการชำระค่าเช่างวดแรก

เงื่อนไขการชำระค่าบริการ

- ชำระค่าบริการเป็นงวดรายเดือน โดยชำระล่วงหน้าทุก 1 เดือน ภายในวันที่ 10 ของเดือนที่ต้องชำระค่าบริการล่วงหน้า โดยชำระงวดแรกภายในวันที่ 10 ของเดือนแรกที่เช่าใช้พื้นที่
- เงินมัดจำเท่ากับค่าบริการจำนวน 3 เดือน โดยชำระพร้อมกับการชำระค่าบริการล่วงหน้าของการชำระค่าบริการงวดแรก

5. เกณฑ์ในการพิจารณาค่าเช่า และ ค่าบริการระหว่างกัน

เพื่อให้การประเมินการจัดซื้อจัดจ้างเป็นอยู่อย่างถูกต้องตามหลักการกำกับกิจการที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จ้างบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินอัตราค่าเช่าระหว่างกัน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อประกอบการพิจารณาและการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ โดยผู้ประเมินราคาประกอบด้วย

1. บริษัท ที.เอ.มานูเจม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ("TAMC")
2. บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ("SIMS")

เปรียบเทียบการประเมินอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการต่อเดือน (อ้างอิงใบเสนอราคารงวันที่ 15 กรกฎาคม 2569)

อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาประเมิน จาก TAMC	ราคาประเมิน จาก SIMS	ราคาเฉลี่ย จากผู้ประเมินอิสระ	ราคาเสนอ จาก CHETCHOT
พื้นที่สำนักงาน (บาท/ตร.ม./เดือน)	220,200	220,200	220,200	220,200

อย่างไรก็ตาม บริษัท เซชชูโชติ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการได้กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการต่อตารางเมตร รวมถึงการกำหนดเงื่อนไขการชำระและเงื่อนไขการมัดจำ ซึ่งอัตราดังกล่าวถือเป็นราคาปกติเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่เสนอ และคิดมูลค่าสำหรับผู้เช่าทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

6. การคำนวณขนาดรายการที่มีนัยสำคัญ (กรณีทั่วไป)

มูลค่ารวมของรายการและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ:

รวมค่าเช่าและค่าบริการตลอดอายุสัญญา 3 ปี พื้นที่ 367 ตารางเมตร เป็นจำนวนทั้งสิ้น 7,927,200 บาท

โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

(ตามงบการเงินล่าสุดที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี) : 1,437,054,305 บาท

เกณฑ์	วิธีคำนวณมูลค่ารายการที่มีนัยสำคัญ	ผลการคำนวณ
สินทรัพย์สุทธิ	$\frac{\text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของบริษัทที่ลงทุน} \times \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่ลงทุน}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท}}$ x 100	ไม่สามารถคำนวณได้
กำไรสุทธิ	$\frac{\text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของบริษัทที่ลงทุน} \times \text{กำไรสุทธิของบริษัทที่ลงทุน}}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$ x 100	ไม่สามารถคำนวณได้
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่าที่ต้องชำระหรือได้รับการชำระ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	7,927,200 x 100 1,437,054,305 = 0.55%
มูลค่าหุ้นทุน	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่บริษัทออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้

ขนาดรายการ: การต่อสัญญาดังกล่าว มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.55 ของสินทรัพย์รวม (ตามงบการเงินล่าสุดที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี) ซึ่งมีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 10 จึงเข้าเกณฑ์รายการขนาดเล็ก และไม่มีขนาดรายการที่มีนัยสำคัญย้อนหลัง 12 เดือน จึงทำให้ยังคงมีขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.55

การดำเนินการ	ขนาดรายการ (X)		
	X < 10%	10% ≤ X < 25%	X ≥ 25%
	(รายการขนาดเล็ก)	(รายการขนาดกลาง)	(รายการขนาดใหญ่)
ไม่มีข้อกำหนดตามหลักเกณฑ์	✓		
ขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท		✓	✓
เปิดเผยสารสนเทศผ่านระบบ SET		✓	✓
ขออนุมัติผู้ถือหุ้น		✓	✓
รายงานความคืบหน้าการทำรายการ		✓	✓
มี IFA (ไม่ต้องส่งร่างให้ กสท. สอบทาน)			✓

การดำเนินการ: รายการนี้เข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.45/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อย่างไรก็ตาม เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นรายการขนาดเล็ก จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติหลักการและกำหนดกรอบให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

7. การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน (กรณีทั่วไป)

มูลค่ารวมของรายการและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ:

รวมค่าเช่าและค่าบริการตลอดอายุสัญญา 3 ปี พื้นที่ 367 ตารางเมตร เป็นจำนวนทั้งสิ้น 7,927,200 บาท
โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569
(ตามงบการเงินล่าสุดที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี) : 419,331,024 บาท

เกณฑ์	วิธีคำนวณมูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกัน	ผลการคำนวณ
เปรียบเทียบมูลค่ารายการกับร้อยละของสินทรัพย์สุทธิ	$\frac{7,927,200 \times 100}{419,331,024}$	= 1.89%

ร้อยละ 0.03 ของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ: 127,009 บาท
ร้อยละ 3.00 ของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ: 12,700,890 บาท

ขนาดรายการ: การต่อสัญญาดังกล่าว มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.89 ของสินทรัพย์ที่สุทธิ (ตามงบการเงินล่าสุดที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี) ซึ่งมากกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 หรือมากกว่า 1,000,000 บาท แต่ไม่เกิน 20,000,000 บาท (แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า) จึงเข้าเกณฑ์รายการขนาดกลาง และไม่มีขนาดรายการเกี่ยวข้องย้อนหลัง 6 เดือน จึงทำให้ยังคงมีขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 1.89

ขนาดรายการ	มูลค่ารายการ		
	ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ	มูลค่ารายการขั้นต่ำตามหลักเกณฑ์	ร้อยละของสินทรัพย์สุทธิ
		7.93	1.89
เล็ก	ไม่มีข้อกำหนดตามหลักเกณฑ์	มูลค่ารายการ ≤ 1 ล้านบาท	มูลค่ารายการ ≤ 0.03% ของสินทรัพย์สุทธิ
กลาง	คณะกรรมการบริษัท	1 ล้านบาท < มูลค่ารายการ < 20 ล้านบาท	0.03% ของสินทรัพย์สุทธิ < มูลค่ารายการ < 3% ของสินทรัพย์สุทธิ
ใหญ่	ที่ประชุมผู้ถือหุ้น	มูลค่ารายการ ≥ 20 ล้านบาท	มูลค่ารายการ ≥ 3% ของสินทรัพย์สุทธิ

การดำเนินการ: รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียนประเภทสนับสนุนธุรกิจปกติเงื่อนไขการค้าทั่วไป ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.46/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยรายการดังกล่าวอยู่ในเกณฑ์รายการขนาดกลาง แต่เนื่องจากเป็นรายการเข้าสนับสนุนธุรกิจปกติเงื่อนไขการค้าทั่วไป จึงไม่เข้าข่ายต้องจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติหลักการโดยกำหนดกรอบให้ฝ่ายจัดการดำเนินการได้

8. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้อง :

นายสุรัชย์ เชษฐโชติศักดิ์และนายเชษฐ เชษฐโชติศักดิ์ ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในวาระนี้

9. ความเห็นคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารายละเอียดของรายการดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) จำนวน 2 ราย เพื่อประเมินอัตราค่าเช่าพื้นที่บริเวณอาคารเซซฐโชติ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และนำผลการประเมินดังกล่าวมาใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าในการต่ออายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องอยู่ในระดับที่สมเหตุสมผล เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้ให้เช่ารายอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียง

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติอนุมัติการต่อสัญญากับผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ ตามรายละเอียดที่ระบุข้างต้น

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นคณะกรรมการบริษัท ตามที่ระบุข้อ 9

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายเชษฐ เชษฐโชติศักดิ์)

กรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท อาร์เอสเอ็กซ์วายแซด จำกัด (มหาชน)