



ที่ ONEE 014/2569

วันที่ 10 สิงหาคม 2569

เรื่อง การทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและบริการ ชั้น 31 ของบริษัทย่อย กับ บริษัท เกิดฟ้า จำกัด
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เดอะ วัน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ เฟลส กับ บริษัท เกิดฟ้า จำกัด ("เกิดฟ้า") ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่มีนัยสำคัญ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. วันที่เกิดรายการ: ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 – 30 เมษายน 2571

2. คู่สัญญา

2.1 ผู้เช่า : บริษัท จีเอ็มเอ็มทีวี จำกัด ("บริษัทย่อย") มีทุนจดทะเบียนที่เรียกและชำระแล้ว 20,000,000 บาท

2.2 ผู้ให้เช่า : บริษัท เกิดฟ้า จำกัด มีทุนจดทะเบียนที่เรียกและชำระแล้ว 500,000,000 บาท

3. ลักษณะรายการ

บริษัทย่อยทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ เฟลส ชั้นที่ 31 กับบริษัท เกิดฟ้า จำกัด โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเช่าดังนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารที่เช่า : อาคารสำนักงานสูง 43 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 50 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)
แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110

ขนาดของพื้นที่เช่า : ประมาณ 943.65 ตารางเมตร

ระยะเวลาการเช่า : อายุสัญญาเช่า 1 ปี 7 เดือน

อัตราค่าเช่าและค่าบริการ : อัตราค่าเช่าและค่าบริการในแต่ละปี เป็นดังนี้

ระยะเวลา	ราคาค่าเช่าและค่าบริการ (บาท / ตารางเมตร / เดือน)	ปรับขึ้น (%)
ปีที่ 1 (1 ต.ค. 2569 – 30 เม.ย. 2570)	864.63	-
ปีที่ 2 (1 พ.ค. 2570 – 30 เม.ย. 2571)	886.25	2.5%



บริษัท เดอะ วัน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและบริการเสริมอื่นๆ (ราคากลางสำหรับพื้นที่สำนักงาน อยู่ที่ประมาณ 870 บาทต่อตารางเมตร ตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 20 กันยายน 2567)

การปรับราคาค่าเช่า : ให้ใช้ราคากลางเป็นเกณฑ์ ในกรณีที่ตกลงในเรื่องอัตราค่าเช่าและค่าบริการไม่ได้ ให้แต่ละฝ่ายแต่งตั้งผู้ประเมินราคาแล้วใช้ราคาประเมินเฉลี่ยเป็นเกณฑ์

4. **มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน** : ตลอดระยะเวลาการเช่า 1 ปี 7 เดือน คิดเป็นประมาณ 15.75 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอื่นที่เกี่ยวข้อง และบริการเสริมอื่นๆ)
5. **เกณฑ์ที่ใช้กำหนด** : เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงานที่กลุ่มบริษัทฯ เคยทำไว้กับ บริษัท เกิดฟ้า จำกัด โดยใช้อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามราคากลางซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
6. **บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน** : นายไพบูลย์ ดำรงชัยธรรม นายระฟ้า ดำรงชัยธรรม และนางสาวอิงฟ้า ดำรงชัยธรรม ผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัท ซึ่งถือเป็นบุคคลคนเกี่ยวข้องกลุ่มเดียวกัน ตามรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่งในบริษัทฯ	สัดส่วนการถือหุ้น ทางตรง ในบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 69	ตำแหน่งใน บจก.เกิดฟ้า	สัดส่วนการถือหุ้น ใน บจก. เกิดฟ้า ณ วันที่ 30 มิ.ย. 69
นายไพบูลย์ ดำรงชัยธรรม*	ประธานกรรมการ	0.01%	กรรมการ	-ไม่มี-
นายระฟ้า ดำรงชัยธรรม*	กรรมการบริษัท และ ประธานเจ้าหน้าที่การตลาด กลุ่ม	0.13%	กรรมการ	25%
นางสาวอิงฟ้า ดำรงชัยธรรม*	กรรมการบริษัท	0.0001%	กรรมการ	25%

หมายเหตุ : * การถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทฯ ของนายไพบูลย์ ดำรงชัยธรรม นายระฟ้า ดำรงชัยธรรม และนางสาวอิงฟ้า ดำรงชัยธรรม เป็นดังนี้

นายไพบูลย์ ดำรงชัยธรรม และบุตร 4 คน ได้แก่ นายฟ้าใหม่ ดำรงชัยธรรม นายระฟ้า ดำรงชัยธรรม นางสาวอิงฟ้า ดำรงชัยธรรม และ นางสาวฟ้าฉาย ดำรงชัยธรรม ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทฯ (“ONEE”) ผ่าน บริษัท ฟ้า ดำรงชัยธรรม จำกัด ซึ่งถือหุ้นใน บมจ.จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ (“Grammy”) ในสัดส่วน 52.05% ซึ่ง Grammy เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ ONEE และ Concert Party กับ บจก. เกิดฟ้า ซึ่งมีผู้ถือหุ้นใหญ่ เป็นบุตรของนายไพบูลย์ ดำรงชัยธรรม ทั้ง 4 คน ซึ่งถือหุ้นใน เกิดฟ้า คนละ 25% ทั้งนี้ บจก. เกิดฟ้า ถือหุ้นใน Grammy ในสัดส่วน 0.05%

7. สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการดังกล่าว :

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการข้างต้นเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตลอดระยะเวลา 1 ปี 7 เดือน ที่มีความสมเหตุสมผล สอดคล้องกับราคาตลาดทั่วไป และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ทั้งนี้ นายไพบูลย์ ดำรงชัยธรรม นายระฟ้า ดำรงชัยธรรม และนางสาวอิงฟ้า ดำรงชัยธรรม มิได้เข้าร่วมประชุมเพื่อลงมติสำหรับรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสียและเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

8. ลักษณะและขอบเขตของรายการ :

การพิจารณาตามหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ

การตกลงเข้าทำรายการข้างต้นของบริษัทย่อย ตามราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระนั้น ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 45 /2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (สิทธิการเช่า) ได้เท่ากับร้อยละ 0.15 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้ว และเมื่อรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (ที่มีความเกี่ยวข้องกันหรืออยู่ภายใต้โครงการเดียวกัน) ตามประกาศดังกล่าวแล้ว ขนาดรายการรวมทั้งหมดจะเท่ากับร้อยละ 0.15 ซึ่งมีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 25 จึงจัดเป็นรายการขนาดเล็ก ไม่มีข้อกำหนดตามหลักเกณฑ์ ดังนั้น จึงไม่เข้าข่ายต้องจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามประกาศดังกล่าว

การพิจารณาตามหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเมื่อคำนวณรวมขนาดรายการและรายการย้อนหลังกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกลุ่มเดียวกันตามประกาศดังกล่าวแล้ว ขนาดรายการดังกล่าว มีมูลค่ารวมของรายการมากกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้ว จึงจัดเป็นรายการขนาดกลาง ซึ่งการเข้าทำรายการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว บริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามประกาศดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นริญจ พุ่มศิริ-

(นายณริญจ พุ่มศิริ)

ประธานเจ้าหน้าที่การเงินกลุ่ม

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ