

ที่ ONEE 014/2569

วันที่ 10 สิงหาคม 2569

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

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เดอะ วัน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจีเอ็มเอ็ม แกรมมีเพลส 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 แกรมมีเพลส 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	ราคาเช่าและค่าบริการ (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%

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



การปรับราคาค่าเช่า : ให้ใช้ราคาตลาดเป็นเกณฑ์ ในกรณีที่ตกลงในเรื่องอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ไม่ได้ ให้แต่ละฝ่ายแต่งตั้งผู้ประเมินราคาแล้วใช้ราคาประเมินเฉลี่ยเป็นเกณฑ์

วิธีชำระค่าตอบแทน : ชำระเป็นรายเดือน โดย 7 เดือนแรก ชำระเดือนละ 815,908.10 บาท และ 12 เดือนหลัง ชำระเดือนละ 836,309.81 บาท (วางเงินมัดจำ 3 เดือน)

4. แหล่งเงินทุนที่ใช้ : เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทย่อย

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : ตลอดระยะเวลาการเช่า 1 ปี 7 เดือน คิดเป็นประมาณ 15.75 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอื่นที่เกี่ยวข้อง และบริการเสริมอื่นๆ)

6. เกณฑ์ที่ใช้กำหนด : เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าอาคารสำนักงานที่กลุ่มบริษัทฯ เคยทำไว้กับ บริษัท เกิดฟ้า จำกัด โดยใช้อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามราคาตลาดซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

7. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน : นายไพบุลย์ 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
นายไพบุลย์ 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 ของนายไพบุลย์ ดำรงชัยธรรม นายระฟ้า ดำรงชัยธรรม และนางสาวอิงฟ้า ดำรงชัยธรรม เป็นดังนี้

นายไพบุลย์ 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 เป็นบุตรของนายไพบุลย์ ดำรงชัยธรรม ทั้ง 4 คน ซึ่งถือหุ้นใน เกิดฟ้า คนละ 25% ทั้งนี้ บจก. เกิดฟ้า ถือหุ้นใน Grammy ในสัดส่วน 0.05%

8. สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการดังกล่าว :

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลด้วยความระมัดระวัง และมีความเห็นว่า รายการข้างต้นเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตลอดระยะเวลา 1 ปี 7 เดือน ที่มีความสมเหตุสมผล สอดคล้องกับราคาตลาดทั่วไป และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น โดยมีการพิจารณาเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งการทำรายการครั้งนี้มีความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไข ซึ่งเทียบเคียงได้กับราคาประเมิน และต่ำกว่าราคาอ้างอิงของอาคารในบริเวณใกล้เคียงซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ (JLL) ทั้งนี้ นายไพบุลย์ ดำรงชัยธรรม นายระพีฯ ดำรงชัยธรรม และนางสาวอิงฟ้า ดำรงชัยธรรม มิได้เข้าร่วมประชุมเพื่อลงมติสำหรับรายการดังกล่าว เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสียและเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

9. ลักษณะและขอบเขตของรายการ :

การพิจารณาตามหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญและวิธีการคำนวณมูลค่ารายการ

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

วิธีการคำนวณมูลค่ารายการ:

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (สิทธิการเช่า)	จำนวน (หน่วย:ล้านบาท)
สินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิ.ย.69	10,756
หนี้สินรวม	3,791
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.67)
สินทรัพย์สุทธิ	6,965
มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ที่นำมาคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	15.75
คำนวณขนาดรายการที่มีนัยสำคัญตามเกณฑ์	
- ขนาดของรายการตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA)	ไม่เข้าเกณฑ์ที่ต้องคำนวณ
- ขนาดของรายการตามเกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่เข้าเกณฑ์ที่ต้องคำนวณ
- ขนาดของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน **ค่าสูงสุด**	ร้อยละ 0.15
- ขนาดของรายการตามเกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	ไม่เข้าเกณฑ์ที่ต้องคำนวณ
นับรวมขนาดรายการที่มีนัยสำคัญ 12 เดือนย้อนหลัง	ร้อยละ 0.15



บริษัท โอเน อีเอ็มเคอร์โพเรล จำกัด (มหาชน)

การพิจารณาตามหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและวิธีการคำนวณมูลค่ารายการ

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

วิธีการคำนวณมูลค่ารายการ:

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
บริษัทย่อยเข้าพื้นที่ชั้น 31 กับ บจก.เกิดฟ้า เป็นรายการเกี่ยวโยง	
สินทรัพย์สุทธิ (NA) ของ ONEE ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569*	6,965
มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนที่นำมาคำนวณขนาดรายการเกี่ยวโยง (ค่าเข้าพื้นที่ชั้น 31 กับ บจก.เกิดฟ้า ตลอดสัญญา 1 ปี 7 เดือน)	15.75

เปรียบเทียบขนาดรายการเกี่ยวโยงตาม % NA ของบริษัทฯ ณ 30 มิ.ย.69		
ขนาดรายการ	เกณฑ์	ล้านบาท
เล็ก	0.03% NA	2.09
ใหญ่	3% NA	209

10. แผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ :

การเข้าพื้นที่นี้เพื่อสำหรับใช้เป็นสำนักงานในการดำเนินธุรกิจเนื่องจากรูปแบบและขนาดพื้นที่ที่มีความเหมาะสมสอดคล้องกับการใช้งานของบริษัท จีเอ็มเอ็ม ทวี จำกัด ซึ่งประกอบด้วยห้องฝึกซ้อมเต้น ห้องประชุม ห้องอเนกประสงค์ ห้องเก็บสัมภาระ (Locker Room)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นริญจ์ พุ่มศิริ-

(นายณริญจ์ พุ่มศิริ)

ประธานเจ้าหน้าที่การเงินกลุ่ม

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ