



ที่ 082/2569

วันที่ 29 ตุลาคม 2569

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัท และการเข้าทรัพย์สินกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (กองทรัสต์ SSTRT)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 11/2569 เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติเกี่ยวกับ (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”) สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ SSTRT (ข) การเข้าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT และ (ค) การต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินปัจจุบันกับกองทรัสต์ SSTRT มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

(ก) การจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

1. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

- 1.1 ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 17178 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 53.2 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคาร คลังสินค้าหมายเลข 32 พื้นที่อาคารประมาณ 1,815 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 1.2 ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264191 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 45.0 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคาร คลังสินค้าหมายเลข 33 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 1.3 ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264192 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 41.0 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคาร คลังสินค้าหมายเลข 34 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 1.4 ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 261432 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 40.3 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคาร คลังเอกสารหมายเลข 35 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

2. ราคาจำหน่ายทรัพย์สินและขนาดรายการ

ราคาจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ SSTRT กำหนดมูลค่ารวมไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาท) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยกองทรัสต์ SSTRT จะแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวให้กับบริษัทเป็นงวด ๆ โดยชำระงวดแรกจำนวน 55,000,000 บาท (ห้าสิบล้านบาท) ในวันที่โอนทรัพย์สิน และงวดที่เหลือตามระยะเวลาที่กำหนดภายในระยะเวลา 3 ปี จำนวน 68,900,000 บาท (หกสิบล้านเก้าแสนบาท)

ราคาที่เสนอดังกล่าวกำหนดจากการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สิน ซึ่งประเมินด้วยวิธีการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) จากผู้ประเมิน 2 ราย คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ตาม



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2569 และ บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 6 ตุลาคม 2569

การเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ SSTRT มีมูลค่าประมาณ 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาท) มีขนาดรายการเท่ากับประมาณร้อยละ 2.14 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และในรอบ 12 เดือนที่ผ่านมาบริษัทไม่มีรายการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ดังนั้น จึงไม่ถือเป็นรายการที่มีนัยสำคัญตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ บริษัทจึงไม่มีหน้าที่จัดทำสารสนเทศเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายรายการเกี่ยวโยงกัน

(ข) การเช่าทรัพย์สินกับกองทรัสต์ SSTRT (การเช่ากลับทรัพย์สินที่จำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ SSTRT (lease back))

1. ทรัพย์สินที่จะเช่ากับกองทรัสต์ SSTRT

ภายหลังจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT กองทรัสต์ SSTRT จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อันได้แก่ อาคารคลังสินค้าหมายเลข 32, 33, 34 และ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 พื้นที่รวม 7,065 ตารางเมตร ให้บริษัทเช่า เพื่อให้บริษัทนำทรัพย์สินไปดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร และ/หรือ อาคารคลังสินค้าให้เช่า ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ ที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำกับบริษัทต่อไป

2. อัตราค่าเช่าและขนาดรายการ

สัญญาเช่าทรัพย์สินของอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32, 33, 34 และ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 จะมีกำหนดระยะเวลาเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สิน โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าเริ่มต้นดังกล่าว อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ซึ่งค่าเช่าถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 จะอยู่ที่ประมาณ 118,677,689 บาท (หนึ่งร้อยสิบแปดล้านหกแสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันหกร้อยแปดสิบเก้าบาท) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 2.05 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังนั้น จึงไม่ถือเป็นรายการที่มีนัยสำคัญตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ บริษัทจึงไม่มีหน้าที่จัดทำสารสนเทศเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายรายการเกี่ยวโยงกัน

(ค) การต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ SSTRT แก่บริษัท

1. ทรัพย์สินที่จะเช่ากับกองทรัสต์ SSTRT

เนื่องด้วยสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT ที่ให้บริษัทเช่าในปัจจุบัน จะสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571 ซึ่งกองทรัสต์ SSTRT ประสงค์จะให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่บริษัท และบริษัทมีความประสงค์ที่จะเช่าเพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสารต่อไปภายหลังจากที่ระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลงในวันที่ 31 มกราคม 2571 ได้แก่

1. อาคารคลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (“ทรัพย์สินโครงการทรูวิสัยทัศน์ สมาร์ท สโตร์เจ”))



2. อาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 15,340 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (“ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)”)

2. อัตราค่าเช่าและขนาดรายการ

สัญญาเช่าทรัพย์สินจะมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) โดยกำหนดให้ค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เรจ ตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 447,525,792 บาท และค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 444,000,924 บาท รวมมูลค่าค่าเช่าทั้ง 2 โครงการเท่ากับ 891,526,716 บาท (แปดร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านห้าแสนสองหมื่นหกพันเจ็ดร้อยสิบหกบาท) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 15.42 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังนั้น จึงไม่ถือเป็นรายการที่มีนัยสำคัญตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญ บริษัทจึงไม่มีหน้าที่จัดทำสารสนเทศเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายรายการเกี่ยวโยงกัน

อนึ่ง การเช่าทำรายการดังกล่าวข้างต้นกับกองทรัสต์ SSTRT นั้น กองทรัสต์ SSTRT จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์-

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ