

เลขที่ OTO 076/2566

วันที่ 18 สิงหาคม 2566

เรื่อง การซื้อที่ดิน (เพิ่มข้อมูล) ครั้งที่ 2

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท วันทูน คอนแทคส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 14/2566 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ว่าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติให้บริษัทซื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง (“ธุรกรรมการซื้อที่ดิน”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

วัน เดือน ปี : 17 สิงหาคม 2566

ที่เกิดรายการ

ผู้ซื้อ : บริษัท วันทูน คอนแทคส์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : บริษัท แอท อีส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามนัยของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ บริษัท แอท อีส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
บริษัท สมุทร แอส ซิลค์ จำกัด รายชื่อผู้ถือหุ้นของ บริษัท สมุทร แอส ซิลค์ จำกัด บริษัท บานาน่า แอนด์ พาร์ตเนอร์ส จำกัด ร้อยละ 99.9999 นายสุพรรณ เศษระพานิช ร้อยละ 0.0001 นายสุเมธ เศษระพานิช ร้อยละ 0.0001 นายสิทธิพงษ์ เนติพัฒน์ ร้อยละ 0.0001 รายชื่อผู้ถือหุ้นของ บริษัท บานาน่า แอนด์ พาร์ตเนอร์ส จำกัด นายสุพรรณ เศษระพานิช ร้อยละ 99.9999 นายสุเมธ เศษระพานิช ร้อยละ 0.0001 นายสิทธิพงษ์ เนติพัฒน์ ร้อยละ 0.0001	2,839,671	ร้อยละ 59.78

บริษัท มันทรา แอสเซ็ท จำกัด <i>รายชื่อผู้ถือหุ้นของ บริษัท มันทรา แอสเซ็ท จำกัด</i> บริษัท อควา คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 99.9999 นางอุษณีย์ เนรมิตตพวงศ์ ร้อยละ 0.0001 นายสมชาย ตั้งศรีสุข ร้อยละ 0.0001 นายวิวัฒน์ ทีฆศิริกุล ร้อยละ 0.0001 นายวัฒนา ตริคันทรา ร้อยละ 0.0001 นายพลสิทธิ์ ภูมิวิเศษ ร้อยละ 0.0001 นายชัยพัฒน์ แก้วไตรรัตน์ ร้อยละ 0.0001	1,910,326	ร้อยละ 40.22
นายสุพรรณ เศษะพานิช	1	ร้อยละ 0.00
นายสุเมธ เศษะพานิช	1	ร้อยละ 0.00
นายสิทธิพงษ์ เนติพัฒน์	1	ร้อยละ 0.00

รายละเอียด : **ที่ดิน** ประกอบด้วย ที่ดินโฉนดเลขที่ 132617 เนื้อที่รวม 957.9 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 74
 ที่ดิน/ทรัพย์สิน หมู่ที่ 7 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี **ไม่มีภาระผูกพันใดๆ**

สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารสำนักงานขาย อาคารส่วนโค้งหลังคาคลุม อาคารส่วนโค้งหลังคาคลุมเก็บของ จำนวน 4 หลัง อาคารห้องน้ำจำนวน 2 หลัง (ไม่รวมอยู่ในราคาประเมิน เนื่องจากบริษัทไม่ได้มีวัตถุประสงค์หลักในการใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างเดิม)

ราคาซื้อขาย : 140,000,000 บาท (โดยผู้ขายเป็นฝ่ายรับผิดชอบค่าภาษี ค่าธรรมเนียม รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว)

เกณฑ์กำหนด : บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 3 ราย เพื่อประเมินราคาที่ดิน โดยผู้
 ราคา ประเมินทั้งสามรายได้ใช้หลักเกณฑ์ประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยเลือกใช้วิธี
 เปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีสรุปมูลค่า ดังนี้

รายชื่อผู้ประเมิน	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน
บริษัท เรียด เอสเตท แอปพรอซ์ จำกัด	114,959,000 บาท	26 ธ.ค. 65
บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรอซ์ จำกัด	132,610,000 บาท	12 ม.ค. 66
บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด** ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	153,200,000 บาท	26 มิ.ย. 66

เงื่อนไขการ : บริษัทชำระเงินมัดจำ งวดที่ 1 จำนวน 15,000,000 บาท เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2566 และ
 ชำระเงิน ชำระเงินมัดจำ งวดที่ 2 จำนวน 35,000,000 บาท เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2566 รวมทั้งสิ้น
 50,000,000 บาท และจะชำระส่วนที่เหลือจำนวน 90,000,000 บาท ให้แก่ผู้ขาย ในวันที่ทำ
 การโอนกรรมสิทธิ์ (17 สิงหาคม 2566)

แหล่งเงินทุน : เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (RO) ที่ใช้ จำนวน 50,000,000 บาท และเงินที่ได้รับจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ OTO-W1 จำนวน 90,000,000 บาท ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายธุรกิจและรองรับการขยายการลงทุนในอนาคต

วัตถุประสงค์ : จากการที่กลุ่มบริษัทได้ทำการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานของบริษัทเอกชนอื่น ซึ่งเป็นการเช่าพื้นที่สำนักงานจากหลายๆ แห่ง ทั้งในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และที่จังหวัดอื่น เพื่อใช้เป็นสถานประกอบการมาเป็นระยะเวลาที่ยาวนาน โดยบริษัทได้เช่าพื้นที่สำนักงานที่อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค เป็นสถานประกอบการหลักและใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท โดยค่าเช่าที่อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค เป็นค่าเช่าในอัตราพิเศษ จากการเช่ากับสำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ ส.ว.ท.ช. (อาคารเขตอุตสาหกรรมซอฟต์แวร์) โดย ส.ว.ท.ช. ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าจะปรับค่าเช่าเป็นอัตราปกติในช่วงกลางปี 2569 เป็นต้นไป ปัจจุบันบริษัทมีภาระค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรวมทั้งกลุ่มบริษัทประมาณ 19.0 ล้านบาท ต่อปี และจากการประมาณการอัตราค่าเช่าของกลุ่มบริษัทในอีก 5 ปีข้างหน้าพบว่าบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าต่อปีประมาณ 30.0 ล้านบาท (ไม่รวมค่าบริการ) อีกทั้งอัตราค่าเช่ายังคงมีแนวโน้มปรับขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่บริษัทลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานบนที่ดินของบริษัทนั้น ความคุ้มค่าและประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับย่อมมากกว่าการเช่าพื้นที่กับหน่วยงานเอกชน โดยบริษัทมีโอกาสที่จะคืนทุนได้ภายในระยะเวลา 15 ปี จากการจัดทำ Feasibility Study แบบคร่าว ๆ ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายลงทุนในที่ดิน เพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งและก่อสร้างอาคารสำนักงานของบริษัทในอนาคต ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในส่วนของคุณค่าเช่าพื้นที่สำนักงานของบริษัทในระยะยาว บริษัทจึงได้ทำการสำรวจพื้นที่จากหลายๆ แห่ง เพื่อเปรียบเทียบ และดูความเหมาะสมจากหลายๆ ด้าน เช่น ทำเล สถานที่ตั้ง การเดินทาง รวมถึงการพิจารณาเงินทุนที่บริษัทจะต้องใช้ในการซื้อที่ดินรวมถึงการก่อสร้างอาคาร ซึ่งบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินดังกล่าวมีความเหมาะสมที่จะใช้เป็นที่ตั้งของสำนักงานบริษัทในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับโครงการก่อสร้างที่ต้องการอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม ซึ่งเป็นส่วนต่อขยายทางด้านเหนือ โดยจะสิ้นสุดที่สถานีธรรมศาสตร์รังสิต ขณะนี้อยู่ในช่วงเตรียมการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2569 ดังนั้นการตัดสินใจซื้อที่ดินในครั้งนี้นำให้บริษัทได้รับประโยชน์จากการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินในอนาคต และเพื่อป้องกันการสูญเสียโอกาสในการเข้าถึงทำเลที่ตั้งที่ดี อีกทั้งบริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอที่จะใช้ในการซื้อที่ดินดังกล่าวได้

นอกจากนี้การลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานมีข้อดีหลายอย่าง เช่น สามารถควบคุมการออกแบบและก่อสร้างได้ตามต้องการ และยังสามารถปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารได้อย่างเหมาะสม ถือว่าเป็นการลงทุนที่มั่นคงและมีประสิทธิภาพสูง สามารถเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินในอนาคตและยังสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทจากการจัดสรรพื้นที่ส่วนเกิน ที่เหลือจากการใช้งานของกลุ่มบริษัทให้แก่ผู้เช่ารายอื่นได้อีกหนึ่งช่องทาง

ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ในพื้นที่สีส้ม ซึ่งเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง สามารถสร้างอาคารสำนักงานความสูงได้ไม่เกิน 23 เมตร หรือประมาณ 8 ชั้น (ชั้นละ 2.8 เมตร) และสร้างอาคารพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 10,000 ตรม. ทั้งนี้ หากมีการสร้างตึกสำนักงานเองจะทำให้พื้นที่สำหรับใช้เป็นสำนักงานได้ 5,885 ตรม. ซึ่งมากกว่าพื้นที่เช่าเดิมที่อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค ประมาณ 3,000 ตรม. อย่างไรก็ตาม บริษัทยังไม่ได้สรุปงบประมาณในการก่อสร้างที่แน่นอน เนื่องจากบริษัทมีนโยบายลงทุนด้วยงบประมาณของบริษัทเองทั้งหมด และ/หรือลงทุนโดยการหาผู้ร่วมทุนที่ต้องการลงทุนและเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ ซึ่งอาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการวางแผนในการดำเนินการเพื่อหาผู้ร่วมลงทุน เพื่อเสนอแนวคิดใหม่ๆ และนวัตกรรมที่น่าสนใจ เพื่อเปลี่ยนโครงการให้น่าสนใจและมีศักยภาพในการลงทุน ซึ่งจะช่วยให้โอกาสในการหาผู้ร่วมลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงยังไม่ได้กำหนดระยะเวลาที่แน่นอนในการเริ่มก่อสร้างอาคารสำนักงานแห่งใหม่ และกำหนดวันที่คาดว่าจะยกเลิกเช่าอาคารสำนักงาน ซอฟต์แวร์ปาร์ค ซึ่งใช้เป็นสถานที่ประกอบการหลักของบริษัทในปัจจุบัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อตกลงระหว่างบริษัทกับผู้ร่วมทุนที่ได้ตกลงร่วมกัน หรือหากบริษัทไม่สามารถหาผู้ร่วมทุนได้ บริษัทจะดำเนินการจัดสรรและหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อใช้เป็นงบประมาณก่อสร้าง ซึ่งหากได้ข้อสรุปที่ชัดเจนแล้วบริษัทจะเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติงบประมาณการลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงาน รวมถึงการปฏิบัติตามเกณฑ์ได้มาซึ่งทรัพย์สินรวมค่าก่อสร้างและเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.ล. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”) ทั้งนี้ บริษัทไม่มีการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ยังไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งเมื่อพิจารณาขนาดของรายการดังกล่าวด้วยวิธีการคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ภายใต้ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินแล้ว พบว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 9.45 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (คำนวณจากราคาที่ดินไม่รวมค่าก่อสร้าง) ซึ่งมีมูลค่าขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท จึงไม่เข้าข่ายที่จะต้องรายงานสารสนเทศตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายจิรายุ เชื้อแย้ม)

ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร