

IR62/001

21 มกราคม 2562

เรื่อง รายงานการได้มาซึ่งสินทรัพย์โครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่แนบมาด้วย

1. สารสนเทศที่เกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่า ตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 วันที่ 21 มกราคม 2562 อนุมัติการลงทุนก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ (“โครงการ”) ซึ่งมีทำเลที่ตั้งใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี (รายละเอียดตามสารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทจดทะเบียน)

โดยการทำการรายการดังกล่าว ถือเป็นกรได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าขนาดรายการเข้าลักษณะเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามวิธีการคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547

บริษัทฯ จึงขอส่งสารสนเทศที่เกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทจดทะเบียนดังแนบมาพร้อมกันนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

**สารสนเทศที่เกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)**

ด้วยมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 วันที่ 21 มกราคม 2562 ได้อนุมัติการลงทุนก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่

ทั้งนี้ การทำรายการดังกล่าว ถือเป็น การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่าขนาดรายการเข้าลักษณะเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามวิธีการคำนวณขนาดรายการโดยการนำใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547

บริษัทฯ จึงขอนำส่งสารสนเทศที่เกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทจดทะเบียน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

บริษัทจะเริ่มดำเนินการภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ซึ่งประชุมวันที่ 21 มกราคม 2562

**2. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา**

1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ระยะเวลา 25 ปี เนื้อที่ดินทั้งหมด 18 ไร่ 1 วา 12 งาน ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลนาป่า อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
2. โครงการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า Community Mall สูง 1 ชั้น พื้นที่ ใ้ใช้สอยประมาณ 13,525 ตารางเมตร ลานจอดรถยนต์ 227 คัน และ ลานจอดจักรยานยนต์ 227 คัน พื้นที่ใ้เช่าประมาณ 10,905 ตารางเมตร

**3. รายละเอียดของคู่สัญญา**

3.1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ระยะเวลา 25 ปี เนื้อที่ดินทั้งหมด 18 ไร่ 1 วา 12 งาน

ผู้เช่า : บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่าช่วง : บริษัท พงษ์ศักดิ์ อมตะ จำกัด

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าช่วง : ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

3.2 โครงการก่อสร้างศูนย์การค้า ที่จังหวัดชลบุรี

ผู้จ้าง : บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

ผู้รับจ้าง : อยู่ระหว่างการสรรหา (คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในช่วงต้นไตรมาส 2/2561)

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้จ้างและผู้รับจ้าง : ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

#### 4. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและมูลค่า ขนาดของรายการ

4.1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ระยะเวลา 25 ปี เนื้อที่ดินทั้งหมด 18 ไร่ 1 วา 12 งาน ซึ่งมีที่อยู่ที่ ตำบลนาป่า อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี โดยมีมูลค่ารวมตลอดอายุการเช่าเป็นเงิน จำนวน 211,530,639 บาท

4.2 โครงการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า การออกแบบ และก่อสร้าง มูลค่างบประมาณ 200,000,000 บาท

รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 411,530,639 บาท คิดเป็นร้อยละ 16.2 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ คำนวณจากงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

เนื่องจากขนาดรายการ เท่ากับร้อยละ 16.2 จัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามวิธีคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และทำหนังสือเวียนให้ผู้ถือหุ้นทราบภายใน 21 วัน นับตั้งแต่วันที่แจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ

#### 5. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

5.1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ระยะเวลา 25 ปี เนื้อที่ดินทั้งหมด 18 ไร่ 1 วา 12 งาน ซึ่งมีที่อยู่ที่ ตำบลนาป่า อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี โฉนดที่ดินดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.2 โครงการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า การออกแบบ และก่อสร้าง มูลค่างบประมาณ 200,000,000 บาท ซึ่งจะก่อสร้างภายในต้นไตรมาส 2/2561

#### 6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

รวมมูลค่าโครงการลงทุนก่อสร้างของบริษัทฯ ทั้งสิ้น 411,530,639 บาท โดยเป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา ผู้เช่า และผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าไม่มีความสัมพันธ์ หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามนิยามรายการเกี่ยวโยงกัน ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

#### 7. แหล่งเงินทุนที่ใช้

การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งบริษัทจะใช้แหล่งเงินทุน ประมาณร้อยละ 70 ของมูลค่าเงินลงทุนในการก่อสร้าง

## 8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

8.1 เพื่อสร้างการเติบโตทางด้านรายได้ และผลการดำเนินงานของบริษัท

## 9. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การดำเนินการในรายการดังกล่าวข้างต้น จัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามวิธีคำนวณขนาดรายการโดยใช้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และทำหนังสือเวียนให้ผู้ถือหุ้นทราบ ภายใน 21 วัน นับตั้งแต่วันที่แจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ

## 10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

การลงทุนเพื่อก่อสร้างโครงการดังกล่าวเป็นไปตามแผนธุรกิจของบริษัทที่กำหนดไว้ สถานที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรม การลงทุนดังกล่าวจะเสริมสร้างให้บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจะส่งผลดีต่อฐานะการเงินของบริษัท และจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นในระยะยาว

## 11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจาก

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 10

-ไม่มี-