

ที่ บ/62 - 300

วันที่ 14 สิงหาคม 2562

**เรื่อง** รายงานรายการเกี่ยวโยงกันในการทำสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย

**เรียน** กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอเรียนให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2562 ประชุมวันที่ 14 สิงหาคม 2562 มีมติให้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการเพื่อการเช่าอาคาร ทีเอฟดี เพื่อใช้เป็นสำนักงานบริษัทและบริษัทย่อยกับบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทการเช่า/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 โดยมีรายละเอียดของการเข้าทำรายการดังนี้

### 1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ

### 2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่า : บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ("บริษัท")

ผู้ให้เช่า : บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ("JC")

ความสัมพันธ์กับบริษัท : บริษัท และ JC มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นในบริษัทร่วมกัน (โปรดดูรายละเอียดข้อ "5. รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน")

### 3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการเพื่อการเช่าอาคารสำนักงาน ทีเอฟดี ชั้นที่ 3, 4, 5 และ 6 ตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ มีพื้นที่รวม 1,695.44 ตารางเมตร อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมเดือนละ 805,334 บาท (475 บาทต่อตารางเมตร) กำหนดระยะเวลาของสัญญาเช่า 3 ปี เริ่มจากวันที่ 1 กันยายน 2562 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2565 รวมมูลค่าตลอดอายุสัญญาเท่ากับ 28,992,024.- บาท ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าได้เสนอจะให้ส่วนลดสำหรับค่าเช่าที่จ่ายล่วงหน้าตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี ในอัตราร้อยละ 9.00 ต่อปี คิดเป็นเงินจำนวน 3,666,842.54 บาท หากบริษัทจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าทั้งจำนวนภายในวันที่ 31 สิงหาคม

2562 จะทำให้ค่าเช่ารวมที่ต้องชำระคงเหลือ 25,325,181.46 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทการเช่า/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.16 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยบริษัทจะต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันที โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

$$\frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทน}}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}} = \frac{25.325 \times 100}{2,191.30} = 1.16\%$$

(ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562)

**4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน**

มูลค่ารวมของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 25,325,181.46 บาท

**5. รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีดังนี้

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 2 เมษายน 2562)		สัดส่วนการถือหุ้นใน JC (ณ วันที่ 30 เมษายน 2562)	
		จำนวนหุ้น	% ของทุนที่เรียกชำระแล้ว	จำนวนหุ้น	% ของทุนที่เรียกชำระแล้ว
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	กรรมการบริษัท กรรมการ JC	521,416,556	24.29	3,125,000	31.25
2. นางชลิดา เตชะอุบล <sup>1/</sup>		407,977,066	19.00	2,375,000	23.75
3. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล <sup>2/</sup>	กรรมการบริษัท	44,095,000	2.05	750,000	7.50
4. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล <sup>2/</sup>	กรรมการ JC	36,410,859	1.70	750,000	7.50
5. นายอัศวรินทร์ เตชะอุบล <sup>2/</sup>	กรรมการ JC	0	0.00	750,000	7.50
6. นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล <sup>2/</sup>		1,005,000	0.05	750,000	7.50
7. น.ส. วราภรณ์ เตชะอุบล <sup>3/</sup>		1,071,736	0.05	0.00	0.00
8. บริษัท เจซี แอสเซท จำกัด <sup>4/</sup>		7,128	0.00	0.00	0.00
9. นายณพัทธ์ เตชะอุบล <sup>2/</sup>		0.00	0.00	750,000	7.50
10. นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล <sup>5/</sup>		0.00	0.00	750,000	7.50

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 2 เมษายน 2562)		สัดส่วนการถือหุ้นใน JC (ณ วันที่ 30 เมษายน 2562)	
		จำนวนหุ้น	% ของทุนที่ เรียกชำระแล้ว	จำนวนหุ้น	% ของทุนที่ เรียกชำระแล้ว
รวม		1,011,983,345	47.13	10,000,000	100.00

หมายเหตุ <sup>1/</sup> เป็น ภรรยา ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เตชะอุบล

<sup>2/</sup> เป็น บุตรที่บรรลุนิติภาวะแล้ว ของ นายอภิชัย และนางชลิดา เตชะอุบล

<sup>3/</sup> เป็น พี่/น้อง ของ นายอภิชัย เตชะอุบล

<sup>4/</sup> เป็น นิติบุคคลที่ถือหุ้น โดยบุตรและบุตรรี ของ นายอภิชัย และนางชลิดา เตชะอุบล

<sup>5/</sup> เป็น บุตร และบุตรรีที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะแล้ว ของ นายอภิชัย และนางชลิดา เตชะอุบล

## 6. การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงในที่ประชุมของกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าว กรรมการที่มีส่วนได้เสียตามข้อ 5. ไม่ได้เข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาว่าระดังกล่าว

## 7. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคาร ทีเอฟที ที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ในปัจจุบัน มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่เหมาะสมและเป็นธรรม เนื่องจากผู้ให้เช่ายังคงอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรในราคาเดิม และราคาดังกล่าวยังเป็นราคาที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง อีกทั้งมีพื้นที่ให้เช่าเพียงพอที่รองรับการใช้งานของบริษัท ประกอบกับเป็นอาคารใหม่ทันสมัยตลอดจนมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน การย้ายที่ตั้งสำนักงานไปยังอาคารแห่งใหม่จะทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในการขนย้ายและค่าตกแต่งสำนักงานค่อนข้างสูง นอกจากนี้ กรณีจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าทั้งจำนวน ผู้ให้เช่าได้เสนอจะให้ส่วนลดสำหรับค่าเช่าที่จ่ายล่วงหน้าตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี ในอัตราร้อยละ 9.00 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนเงินกู้และ/หรือ ดอกเบี้ยเงินฝากที่บริษัทได้รับในปัจจุบัน ดังนั้น การต่อสัญญาเช่าและบริการดังกล่าวโดยจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าทั้งจำนวนจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

## 8. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสิริพร ปิ่นประยงค์)  
กรรมการ และเลขานุการบริษัท