

ที่ JTS/R&C-012/2564

30 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี (แก้ไขเพิ่มเติม)
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท จัสมิน เทคโนโลยี โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 11/2564 เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 มีมติอนุมัติการทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม 375 ไร่ 3 งาน 83 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบล เขาขลุ่ย อำเภอ บ้านโป่ง จังหวัดราชบุรี เพื่อเป็นสถานที่ตั้งของอุปกรณ์และระบบต่างๆ สำหรับการประกอบธุรกิจบิตคอยน์ (Bitcoin)

การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

วันที่ 1 ธันวาคม 2564 ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2564 มีมติอนุมัติการทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้เช่า : บริษัท จัสมิน เทคโนโลยี โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้ให้เช่า : บริษัท พินเวสเมนต์ จำกัด (“PINVEST”)
ความสัมพันธ์ : มีรายละเอียดดังนี้

- PINVEST เป็นบริษัทที่ นายพิชญ์ โปธารามิก ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.9997 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- นายพิชญ์ โปธารามิก เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JAS”) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ โดยที่ JAS เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทางตรงร้อยละ 32.80 และทางอ้อมโดยผ่านบริษัท เอเชียส รีเอนแนล เซอร์วิส จำกัด (ถือหุ้นบริษัทฯ ร้อยละ 9.06) และบริษัท ที.เจ.พี.เอ็น.จี.เนียร์ จำกัด (ถือหุ้นบริษัทฯ ร้อยละ 9.05) รวมสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อมเท่ากับร้อยละ 50.91 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ
- นายโสรัชญ์ อัคระประภา กรรมการและประธานกรรมการ เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 0.0001 ใน PINVEST

3. ลักษณะของรายการ

บริษัทฯ จะทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นระยะเวลา 3 ปี เนื้อที่รวม 375 ไร่ 3 งาน 83 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบล เขาชลุง อำเภอบ้านโป่ง จังหวัดราชบุรี เพื่อเป็นสถานที่ตั้งของอุปกรณ์ และระบบต่างๆ สำหรับการประกอบธุรกิจบิตคอยน์ (Bitcoin) ค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 56,250,000 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยยังไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ทั้งนี้ การเช่าพื้นที่ดังกล่าว เพื่อรองรับอุปกรณ์ที่ได้จัดหาแล้ว ตามข่าวที่ได้เผยแพร่เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2564 และที่จะจัดหาเพิ่มเติมในอนาคตตามแผนการลงทุนระยะยาว ประกอบกับพื้นที่เดิมที่วางเครื่องชุดบิตคอยน์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมีข้อจำกัดในเรื่องขนาดของพื้นที่ทำให้ไม่สามารถวางเครื่องชุดบิตคอยน์ได้เพิ่มเติม

บริษัทฯ จึงจัดหาพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่ ที่สามารถสร้างอาคาร ติดตั้งระบบไฟฟ้า ระบบโซล่าเซลล์ และระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจบิตคอยน์ โดยคำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ

หากบริษัทฯ มีการลงทุนเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามนัยของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) บริษัทฯ จะดำเนินการตามเกณฑ์รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

4. มูลค่ารวมของรายการและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ

4.1 มูลค่ารวมของรายการ

ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่ารวม 56,250,000 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี และไม่สามารถแสดงได้ว่ามีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป เนื่องจากผู้ให้เช่าไม่ได้มีรายการให้บุคคลอื่นทั่วไปเช่าที่ดินดังกล่าวด้วย อย่างไรก็ตามผู้ให้เช่าเป็นผู้ประกอบกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่แสดงในวัตถุประสงค์ของบริษัทตามหนังสือรับรอง

4.2 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ

เป็นการพิจารณา และตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และผู้ให้เช่า โดยการนำค่าเช่าของทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ

5. ประเภทและขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ ใช้ข้อมูลตามงบการเงินรวมฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว ในการคำนวณขนาดรายการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ข้อมูลทางการเงิน	จำนวนเงิน
สินทรัพย์รวม	1,355.62
หัก หนี้สินรวม	(754.36)
หัก สินทรัพย์สิทธิการใช้	(81.69)
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(9.87)
หัก ค่าความนิยม	-
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	5.73
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	515.43

เกณฑ์ในการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี จะคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) โดยค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 56,250,000 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 10.91 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ มีมูลค่ามากกว่า 20 ล้านบาท ถือเป็นขนาดรายการใหญ่ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และมีหน้าที่จะต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- 6. การเข้าร่วมประชุมและออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย**
ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติการทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้น มีกรรมการบริษัทจำนวน 3 ท่าน คือ นายโสรัชญ์ อัคระประภา ประธานกรรมการ นายสมบุญ พัทธโสภาคย์ กรรมการ และนายสุพจน์ สัญญพิสิทธิ์กุล กรรมการ เป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย (รวมเรียกว่า “กรรมการที่มีส่วนได้เสีย”) ดังนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียดังกล่าว จึงไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระการประชุมดังกล่าว
- 7. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน**
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2564 เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าว มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เนื่องจาก PINVEST มีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และมีแปลงที่ดินที่จัดสรรแล้วพร้อมให้เช่าทันที รวมถึงรองรับการเติบโต หรือสามารถขยายพื้นที่ในอนาคตได้ คณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยพิจารณาในด้านเงื่อนไขการทำรายการ ความเหมาะสมของมูลค่าการเช่า โดยเทียบกับราคาที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกัน ผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการและปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการแล้ว

8. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 7.

-ไม่มี-

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท จัสมิน เทคโนโลยี โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)

(นายดุสิต ศรีสง่าโอฬาร)
กรรมการผู้จัดการ