

ที่ บ./65-212

วันที่ 17 พฤษภาคม 2565

เรื่อง รายงานรายการเกี่ยวโยงกันในการทำสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2565 มีมติให้ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการเพื่อการเช่าอาคาร ทีเอฟดี เพื่อใช้เป็นสำนักงานบริษัทและบริษัทย่อยกับบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การเข้าทำรายการดังกล่าว เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับการเช่า/ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการเกี่ยวโยงกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการเกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 โดยมีรายละเอียดของการเข้าทำรายการดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่า : บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ("บริษัท")
ผู้ให้เช่า : บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("JC")
ความสัมพันธ์ : บริษัท และ JC มีบุคคลเกี่ยวข้องกัน เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นในบริษัทร่วมกัน (โปรดดูรายละเอียด "ข้อ 5 รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน")

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการเพื่อการเช่าอาคารสำนักงาน ทีเอฟดี ตามรายละเอียดดังนี้

ที่ตั้ง : เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ
วัตถุประสงค์ในการเช่า : เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย
พื้นที่เช่า : ชั้นที่ 3, 4, 5 และ 6 เนื้อที่รวม 1,695.44 ตารางเมตร
อายุสัญญาเช่า : 3 ปี
ระยะเวลาเช่า : วันที่ 1 กันยายน 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2568
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ : ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย 530 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
ค่าเช่ารวมสุทธิตลอดอายุสัญญาเท่ากับ 32,348,995.20 บาท
ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าได้เสนอจะให้ส่วนลดสำหรับค่าเช่าที่จ่ายล่วงหน้าตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี ในอัตราร้อยละ 9 ต่อปี คิดเป็นเงินจำนวน 2,911,409.57 บาท หากบริษัทจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าทั้งจำนวนภายในเดือน สิงหาคม 2565 จะทำให้ค่าเช่ารวมที่ต้องชำระคงเหลือ 29,437,585.63 บาท

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเข้าข่ายการเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทการเช่า/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทล. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.95 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งรายการดังกล่าวถือเป็นรายการขนาดกลาง ซึ่งมากกว่าร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ทั้งนี้บริษัทไม่มีรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในรอบ 6 เดือนก่อนหน้า โดยบริษัทจะต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันที

4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่ารวมของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 29,437,585.63 บาท ซึ่งเป็นมูลค่ารวมหลังได้รับส่วนลดในอัตราร้อยละ 9.00 ต่อปี โดยมีเงื่อนไขให้บริษัทชำระค่าเช่าล่วงหน้าทั้งจำนวนภายในเดือนสิงหาคม 2565 โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

$$\frac{\text{มูลค่าสิ่งตอบแทน}}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}} = \frac{29,438 \times 100}{1,509.32} = 1.95\%$$

(ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565)

5. รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 8 เม.ย. 2565)		สัดส่วนการถือหุ้นใน JC (ณ วันที่ 31 มี.ค. 2565)	
		จำนวนหุ้น	%ของทุนชำระแล้ว	จำนวนหุ้น	%ของทุนชำระแล้ว
1. นายอภิชัย เดชะอุบล	กรรมการบริษัท กรรมการ JC	375,896,456	14.11	3,125,000	31.25
2. นางชลิตา เดชะอุบล ^{1/}	กรรมการ JC	279,866,966	10.50	2,375,000	23.75
3. นายกฤตวัฒน์ เดชะอุบล ^{2/}	กรรมการบริษัท	44,095,000	1.66	750,000	7.50
4. นายโชติวิทย์ เดชะอุบล ^{2/}	กรรมการ JC	36,720,859	1.38	750,000	7.50
5. นายอัศวินท์ เดชะอุบล ^{2/}		0	0.00	750,000	7.50
6. นายอรุณภูมิ เดชะอุบล ^{2/}	กรรมการ JC	0	0.00	750,000	7.50
7. น.ส. วราภรณ์ เดชะอุบล ^{3/}		2,771,736	0.10	0	0.00
8. บริษัท เจซี แอสเซท จำกัด ^{4/}		7,128	0.00	0	0.00
9. นายณพวีร์ เดชะอุบล ^{2/}	กรรมการ JC	15,610,800	0.59	750,000	7.50
10. น.ส. อรณัฐ เดชะอุบล ^{2/}		2,200,000	0.08	750,000	7.50
รวม		757,168,945	28.42	10,000,000	100.00

หมายเหตุ ^{1/} เป็น ภรรยา ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เดชะอุบล

^{2/} เป็น บุตรที่บรรลุนิติภาวะแล้วของนายอภิชัย เดชะอุบล และ นางชลิตา เดชะอุบล

^{3/} เป็น พี่/น้อง ของ นายอภิชัย เดชะอุบล

^{4/} เป็น นิติบุคคลที่ถือหุ้น โดยบุตรและบุตรของนายอภิชัย เดชะอุบล และ นางชลิตา เดชะอุบล

6. การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงในที่ประชุมของกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าว กรรมการที่มีส่วนได้เสียตามข้อ 5. ไม่ได้เข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาอาระดังกล่าว

7. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น มีความจำเป็นเพื่อใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัทและบริษัทย่อยในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยอัตราค่าเช่าพื้นที่รวมเป็นอัตราที่เหมาะสมและเป็นธรรม เนื่องจากเป็นอัตราที่ต่ำกว่าค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง อีกทั้งมีพื้นที่ให้เช่าเพียงพอที่รองรับการใช้งานของบริษัท ประกอบกับเป็นอาคารตั้งอยู่ในเขตย่านพาณิชยกรรมกลางเมืองที่พนักงานและผู้มาติดต่อสามารถเดินทางสะดวกเข้าออกอาคารได้สองทาง ตลอดจนมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน อีกทั้งกรณีจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าทั้งจำนวน ผู้ให้เช่าได้เสนอให้ส่วนลดสำหรับค่าเช่าที่จ่ายล่วงหน้าตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี ในอัตราร้อยละ 9 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่บริษัทได้รับในปัจจุบัน เมื่อเปรียบเทียบกับการย้ายที่ตั้งสำนักงานไปยังอาคารแห่งใหม่จะทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในการขนย้ายและตกแต่งสำนักงานค่อนข้างสูง ดังนั้นการต่อสัญญาเช่าและบริการกับผู้ให้เช่าโดยจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าทั้งจำนวนจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท

8. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี-

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(น.ส.สิริพร เตมีนนท์)

กรรมการ และเลขานุการบริษัท