

ที่ CS./65 – 086

วันที่ 23 มิถุนายน 2565

เรื่อง การได้มาซึ่งสินทรัพย์และเครื่องหมายการค้าภายใต้แบรนด์ “ชาบูอินดี้” (แก้ไขเพิ่มเติม)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2565 วันที่ 23 มิถุนายน 2565 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุน โดยการซื้อทรัพย์สินจาก บริษัท อินดี้ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“INDY”) ประกอบด้วย เครื่องหมายการค้าภายใต้แบรนด์ “ชาบูอินดี้”, ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง, ทรัพย์สินถาวรอื่นๆ และตู้แช่สินค้า รวมถึงการรับโอนสิทธิในการประกอบธุรกิจภายใต้แบรนด์ “ชาบูอินดี้” โดยมีรายละเอียดตามเอกสารแนบ

รายการดังกล่าว เมื่อนับรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทซึ่งเกิดขึ้นในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาแล้ว มีขนาดรายการไม่ถึงเกณฑ์ตามข้อกำหนดที่ต้องดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนและไม่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน แต่บริษัทมีหน้าที่รายงานสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ ของบริษัทจดทะเบียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรรถวุฒิ เดชะอุบล)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม
ผู้มีอำนาจลงนามสารสนเทศ

สรุปรายละเอียดรายการการได้มาซึ่งสินทรัพย์และเครื่องหมายการค้าภายใต้แบรนด์ “ชาบูอินดี้”

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

เมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

- ผู้ซื้อ : บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
ผู้ขาย : บริษัท อินดี้ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“INDY”)
ความสัมพันธ์ : บริษัท และ INDY ไม่ได้เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะการทำรายการ

บริษัทจะเข้าซื้อทรัพย์สินจาก INDY ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการเพื่อจำหน่ายสิทธิแฟรนไชส์ “ชาบูอินดี้” และจำหน่ายสินค้าวัตถุดิบอาหารและเครื่องปรุง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) เครื่องหมายการค้า “ชาบูอินดี้” และใบอนุญาตประกอบธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 2) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ 2 แปลง ภายในโครงการทรอปิคอล วิลล์ เนื้อที่ดินรวม 52.2 ตร.ว. อ.เมือง จ.พิษณุโลก
- 3) ส่วนปรับปรุงพื้นที่เช่า ทรัพย์สินอาคารอื่นๆ (ภายในร้านชาบูอินดี้ที่ INDY เป็นผู้ดำเนินการเอง) และตู้แช่สินค้า INDY To Go

โดย บริษัทจะเป็นผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ในการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับ “ชาบูอินดี้” ได้แก่ สัญญาเช่า, สัญญา Franchise, ข้อตกลงการยืมตู้แช่แข็ง INDY To Go ทั้งหมดจาก INDY ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูลการประเมิน	รายละเอียด
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด.
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Market Value) เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์ด้านการซื้อ-ขาย
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีต้นทุน (Cost Approach)
วันที่ประเมินมูลค่า	31 มีนาคม 2565
มูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สิน	28,075,540.-บาท
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	27,984,892.95 บาท (ณ 31 ธ.ค. 64)

4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและแหล่งเงินทุน

บริษัทเข้าซื้อทรัพย์สินจาก INDY ในมูลค่ารวมไม่เกิน 32,000,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาตกลงกันระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขาย โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากเงินที่ได้รับจากหุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งนี้จะมีการแบ่งชำระเป็น 4 งวด ดังนี้

งวด	บาท	เงื่อนไขการชำระ
1	1,000,000	เงินมัดจำ (ชำระแล้ว) ตามบันทึกความเข้าใจ ลงวันที่ 4 เม.ย. 65
2	9,000,000	เมื่อลงนามในสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน
3	5,000,000	ชำระแก่เจ้าหนี้มีประกัน เพื่อไถ่ถอนจำนองทรัพย์สิน ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
4	17,000,000	ชำระหลังจากที่บริษัท ได้รับ โอนเครื่องหมายการค้า “ชาบูอินดี้” และทรัพย์สินถาวรอื่นๆครบถ้วน รวมถึงรับ โอนสิทธิในสัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5. ขนาดของการทำรายการ

การทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์การทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 เมื่อคำนวณมูลค่าขนาดรายการ ตามงบการเงินของบริษัท ณ 31 มีนาคม 2565 พบว่า เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน และเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน มีขนาดรายการไม่เกิน 15% (ตามตารางคำนวณขนาดรายการ) บริษัทฯ จึงดำเนินการเสนอพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และไม่ต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ			ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		-
2. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	มูลค่าที่จ่าย ทรัพย์สินรวมของบริษัท*	= $\frac{32.0}{1,167.8} \times 100\%$	2.74%
3. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินการ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สิน		-
4. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นใหม่		-

ทั้งนี้ขนาดรายการดังกล่าว เมื่อรวมกับรายการที่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือน ซึ่งได้แก่รายการได้มาซึ่งสิทธิในร้านอาหาร Burger and Lobster แล้ว จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับ 3.30% ซึ่งถือเป็นรายการขนาดเล็ก และมีขนาดรายการไม่ถึงเกณฑ์ตามข้อกำหนดที่ต้องดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาด

ทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน

6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการเข้าซื้อทรัพย์สินของ INDY มีความสอดคล้องกับอุตสาหกรรมและแผนธุรกิจของบริษัทที่ต้องการจะขยายประเภทธุรกิจให้มีความหลากหลายมากขึ้น และจากการที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจด้านอาหารมาเป็นระยะเวลานาน บริษัทจะสามารถนำธุรกิจใหม่มาต่อยอดและสร้างมูลค่าเพิ่มร่วมกับกลยุทธ์ของบริษัทได้ดียิ่งขึ้น ในขณะที่เดียวกันจากสถานการณ์ในปัจจุบัน ที่หลายธุรกิจได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทำให้ราคาของบริษัทซื้อในครั้งนี้เป็นราคาที่เรียกได้ว่าเป็นการซื้อในช่วงเวลาที่ยังมีผลกระทบของโรคโควิด 19 อยู่ ซึ่งหากสถานการณ์ของโรคโควิด 19 คลี่คลายอาจมีความเป็นไปได้ที่จะต้องซื้อในราคาที่สูงกว่าราคาที่จะเข้าทำรายการในคราวนี้ นอกจากนี้เงื่อนไขการชำระราคาที่จะเข้าทำรายการเป็นเงื่อนไขที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วว่าเหมาะสม และจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับบริษัท