

ที่ IR065/017

21 กันยายน 2565

เรื่อง การทำสัญญาเช่าช่วงระยะยาวกับ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เจ เอ็ม ที เน็ทเวอร์ค เซอร์วิสส์ จำกัด (มหาชน) จำกัด ("**บริษัท**") ขอแจ้งให้ทราบว่าที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2565 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเช่าทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินระยะยาว ("**สัญญาเช่าช่วงที่ดินระยะยาว**") กับ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) จำกัด ("**ผู้เช่า**") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยบริษัทตกลงให้เช่าที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ ณ ที่ดินเลขที่ 6192 ถนนรามคำแหง แขวงราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร ที่ดินขนาด 3 ไร่ 3 งาน 95 ตารางวา ("**พื้นที่เช่า**") โดยมีระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 25 ปี 4 เดือน ซึ่งบริษัทจะได้รับค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุของสัญญาจำนวนประมาณ 50,150,000 บาท

รายการการเช่าทำสัญญาเช่าระยะยาวรายการนี้ เข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมแก้ไขเพิ่มเติม) ("**ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน**") เนื่องจากบริษัท และผู้เช่ามีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกัน คือ บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) รวมถึงมีผู้บริหาร กรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมเป็นบุคคลเดียวกัน คือ นายอดิศักดิ์ สุขุมวิทยา และนางสาวยุวดี พงษ์อัชฌา บริษัทจึงมีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการของรายการการเช่าทำสัญญาในภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว รวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ย้อนหลังในช่วง 6 เดือนที่มีการเข้าทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในกลุ่มเดียวกัน มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.22 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฉบับสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ดังนั้นบริษัทจึงไม่มีหน้าที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่มีหน้าที่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**") ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยทั้งนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ
ขอแสดงความนับถือ

(นายวงศกร กิตติตระกูลกาล)
เลขานุการบริษัท
บริษัท เจ เอ็ม ที เน็ตเวิร์ค เซอร์วิส จำกัด (มหาชน)

สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการของ บริษัท เจ เอ็ม ที เน็ตเวอร์ค เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน) จำกัด ("บริษัท") ครั้งที่ 6/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2565 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินระยะยาว ("สัญญาเช่าช่วงที่ดินระยะยาว") กับ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) จำกัด ("ผู้เช่า") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ ณ เลขที่ 6192 ถนนรามคำแหง แขวงราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร ที่ดินขนาด 3 ไร่ 3 งาน 95 ตารางวา ("พื้นที่เช่า") โดยมีระยะเวลาการเช่ารวมประมาณ 25 ปี ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาสำหรับที่ดินเปล่า โดยบริษัทจะรับค่าเช่าเป็นรายเดือน ซึ่งคิดเป็นค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาตามประมาณการในเบื้องต้นเป็นจำนวนประมาณ 50,150,000 บาท (รวมเรียกว่า "รายการการเข้าทำสัญญา")

ในการเข้าทำรายการการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินระยะยาว มีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

บริษัทคาดว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินระยะยาวภายในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2565

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้ให้เช่า: บริษัท เจ เอ็ม ที เน็ตเวอร์ค เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน)

บริษัท/ผู้เช่า: บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์: (1) บริษัทและผู้เช่า เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน)
 (2) ผู้เช่า เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทเนื่องจากมีผู้บริหาร กรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อม เป็นบุคคลเดียวกัน คือ นายอดิศักดิ์ สุขุมวิทยา และนางสาวยุวดี พงษ์อัชฌา

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- 3.1 บริษัทเป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินเปล่า โดยจะแบ่งให้เช่าช่วง ขนาดเนื้อที่ ขนาด 3 ไร่ 3 งาน 95 ตารางวา จากพื้นที่ทั้งหมด 6 ไร่ 3 งาน 9 ตารางวา
- 3.2 บริษัทตกลงให้ผู้เช่าใช้และบริหารจัดการพื้นที่เช่า โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่เช่า	ที่ดินเปล่า ตั้งอยู่เลขที่ 6192 ถนนรามคำแหง แขวงราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร	
ขนาดพื้นที่เช่าช่วง	ขนาด 3 ไร่ 3 งาน 95 ตารางวา	
ค่าเช่า	ปีที่ 1-5 (พ.ย. 66 – ก.พ. 71)	147,500 ต่อเดือน
	ปีที่ 6-25 (มี.ค. 71 – ก.พ. 91)	177,000 ต่อเดือน

4. มูลค่ารวมของรายการและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

4.1 มูลค่ารวมของรายการ

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินระยะยาว คิดเป็นมูลค่ารวม 50.15 ล้านบาท อายุสัญญา 25 ปี 4 เดือน

4.2 รายการการเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาว เองนี้ เข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน") เนื่องจากบริษัท และผู้เช่ามีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกัน คือ บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) รวมถึงมีผู้บริหาร กรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมเป็นบุคคลเดียวกัน คือ นายอดิศักดิ์ สุขุมวิทยา และนางสาวยุวดี พงษ์ธัชฌา บริษัทจึงมีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการของรายการการเข้าทำสัญญาสัญญาเช่าระยะยาว รวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นๆ ย้อนหลังในช่วง 6 เดือนที่มีการเข้าทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในกลุ่มเดียวกัน มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.22 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัททดสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีหน้าที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่มีหน้าที่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดการคำนวณรายการดังนี้

สรุปข้อมูลทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

หน่วย: ล้านบาท	งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565	0.03% NTA	3% NTA
สินทรัพย์รวม	28,500		
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	337		
หนี้สินรวม	5,643		
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	77		
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	22,443	6.7	673

5. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท และผู้เช่า มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน)

บริษัท และผู้เช่า มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมร่วมกัน คือ นายอดิศักดิ์ สุขุมวิทยา และนางสาวยุวดี พงษ์ธัชฌา

บริษัท และผู้เช่า กรรมการและผู้บริหารร่วมกัน คือ นายอดิศักดิ์ สุขุมวิทยา และนางสาวยุวดี พงษ์ธัชฌา

6. **เงื่อนไขที่อาจกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น**
-ไม่มี-
7. **การเข้าร่วมประชุมและออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการของกรรมกรที่มีส่วนได้เสีย**
ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท มีกรรมการบริษัทจำนวน 2 ท่าน ได้แก่ นายอดิศักดิ์ สุขุมวิทยา และนางสาวยุวดี พงษ์อัชฌา ซึ่งเข้าข่ายเป็นกรรมกรที่มีส่วนได้เสีย ดังนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียดังกล่าวจึงไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาในวาระการประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาว
8. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน**
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (ไม่รวมกรรมกรที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาในวาระดังกล่าว โดยมีรายชื่อตามข้อ 7 ของสารสนเทศฉบับนี้) พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาเช่าระยะยาวครั้งนี้มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์แก่บริษัท โดยค่าเช่าเทียบเท่ากับการให้เช่าที่ดินแก่ผู้เช่ารายอื่นทั่วไป

ทั้งนี้ การแบ่งพื้นที่ให้เช่าดังกล่าว บริษัทสามารถลดต้นทุนในการดำเนินงานลงได้จากค่าเช่าที่ดินที่ลดลง ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผลการดำเนินงานของบริษัท และการให้บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และพัฒนาพื้นที่เช่า จะสามารถสร้างศูนย์การค้าเพื่อที่ดี และพนักงานในกลุ่มของบริษัทสามารถใช้เป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจ รวมถึงมีสวัสดิการต่างๆ ให้กับพนักงานของบริษัท
9. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 8.**
ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในข้อ 8
10. **ข้อมูลอื่น ๆ**
ไม่มี