

ที่ GTB 011 / 2565

วันที่ 10 พฤศจิกายน 2565

เรื่อง รายงานรายการที่เกี่ยวข้องกันในการทำสัญญาเช่าอาคาร

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจตาแบค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่า คณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและสัญญาบริการ กับ บริษัท เอฟ เซเว่น เร็นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ และมีกรรมการบริษัท ร่วมกัน ดังนั้นการที่จะลงนามในสัญญาดังกล่าวจึงถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับการเช่า/ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 โดยมีรายละเอียดของการเข้าทำรายการ ดังนี้

**1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ**

วันที่ 1 มกราคม 2566 (วันทำสัญญา)

**2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง**

ผู้เช่า : บริษัท เจตาแบค จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า : บริษัท เอฟ เซเว่น เร็นท์ จำกัด

**3. ลักษณะโดยทั่วไปและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

บริษัทฯ ได้ตกลงทำสัญญากับ บริษัท เอฟ เซเว่น เร็นท์ จำกัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. สัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน เลขที่ 335/39 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร จำนวนพื้นที่รวม 661 ตารางเมตร ในอัตรา 200 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ( ค่าเช่าต่อเดือน เท่ากับ 132,200 บาท )

2. สัญญาบริการ(การให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคของอาคารดังกล่าวดังกล่าว อาทิเช่น การให้บริการทำความสะอาดพื้นที่เช่า การบำรุงรักษาลิฟท์ ฯลฯ) โดยมีค่าบริการในอัตรา 40 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน จำนวนพื้นที่ 661 ตารางเมตร ( ค่าบริการต่อเดือนเท่ากับ 26,440 บาท )

รวมค่าเช่าและค่าบริการของทั้งสองสัญญาเป็นเงิน 158,640 บาทต่อเดือน รวมตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 5,711,040 บาท

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท เอเจนซี พอร์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน กสท. ให้ทำการประเมินอัตราค่าเช่าของตึกดังกล่าวเพื่อให้ทราบถึงราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

#### 4.มูลค่ารวมของรายการ

สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ กับ บริษัท เอฟ เซเว่น เร็นท์ จำกัด มีมูลค่ารวมเท่ากับ 158,640 บาทต่อเดือน ทั้งสองสัญญามีกำหนด 3 ปี เมื่อรวมตลอดอายุสัญญา จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 5,711,040 บาท ซึ่งรายการดังกล่าวถือเป็นรายการขนาดกลางที่มีมูลค่ามากกว่า 0.03 % แต่ไม่ต่ำกว่า 3 % ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (ประมาณ ร้อยละ 0.91 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่ง สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 625,234,456.07 บาท)

#### 5. รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท เอฟ เซเว่น เร็นท์ จำกัด เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ และมีกรรมการบริษัท ร่วมกันกับบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ถือหุ้น	บริษัท เจตาแบค จำกัด (มหาชน)		บริษัท เอฟ เซเว่น เร็นท์ จำกัด	
	จำนวนหุ้นที่ถือ (สัดส่วน)	กรรมการ	จำนวนหุ้นที่ถือ (สัดส่วน)	กรรมการ
นายสุชาติ มงคลอารีพงษ์	575,999,800 หุ้น (60 %)	✓	60,000 หุ้น (50 %)	✓

#### 6. เหตุผลและความจำเป็นในการทำรายการ

เป็นการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัท เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทสามารถดำเนินการไปได้อย่างต่อเนื่อง

## 7. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 ได้พิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าวแล้วเห็นว่า มีเงื่อนไขการกำหนดราคาที่เป็นธรรม เนื่องจากการกำหนดอัตราค่าเช่านั้น พิจารณาอ้างอิงตามราคาของผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจาก สำนักงาน กสท. ประเมินไว้ และอัตราค่าบริการในการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคก็มีความเหมาะสมตามราคาตลาดทั่วไป ทั้งนี้ไม่มีลักษณะเป็นการก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับได้ผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการตรวจสอบมาแล้วชั้นหนึ่ง จึงเชื่อว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัท

## 8. ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของกรรมการบริษัท

ไม่มี

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

(นายสุชาติ มงคลอารีพงษ์)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร