

เลขที่ GTB 002 / 2567

วันที่ 29 มีนาคม 2567

เรื่อง แจ้งการอนุมัติรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินอันเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน(ซื้อที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน)
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจตาแบค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่า คณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อที่ดินและอาคารสำนักงาน จากคุณณลิน ไทยณะศักดิ์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (ปัจจุบันบริษัทเช่าอาคารหลังดังกล่าวเพื่อใช้เป็นที่ทำการของสำนักงานแห่งใหญ่ของบริษัท สัญญาเช่าจะครบกำหนดวันที่ 31 ธันวาคม 2567) ซึ่งกรณีดังกล่าวถือเป็นรายการการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) บริษัทจึงขอแจ้งรายละเอียดของการเข้าทำรายการโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

กำหนดวันทำสัญญาและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 10 พฤษภาคม 2567

2. คู่สัญญา / รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ซื้อ : บริษัท เจตาแบค จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : คุณณลิน ไทยณะศักดิ์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (ถือครองหุ้นจำนวน 142,822,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 14.877 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท) และเป็นญาติสนิท (พี่สาว) ของคุณหรรษา บดีพัฒน์ กรรมการบริษัท

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ซื้อขาย

ประเภททรัพย์สิน : อาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง เนื้อที่ดิน 67.0 ตารางวา เนื้อที่ใช้สอยรวม 1,008.00 ตารางเมตร สภาพอาคารปานกลาง อายุอาคาร 32 ปี

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน: อาคารเลขที่ 335/7 โครงการไพรม์สเตท ซอยศรีนครินทร์ 65 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนอง
บอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน: คุณณลิน ไทยณะศักดิ์ ถือกรรมสิทธิ์ทั้งที่ดินและอาคาร

4. การประเมินราคาทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท เอเจนซี พอร์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจาก
กต. (“ผู้ประเมินฯ”) ทำการประเมินอาคารหลังดังกล่าวเพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ ปัจจุบันเพื่อ
ประกอบการซื้อขาย ซึ่งเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2566 ผู้ประเมินได้ส่งเล่มรายงานการประเมิน เลขที่
AREA.GEN 10/124/66 ระบุมูลค่าตลาดที่ประเมินได้ เป็นเงินจำนวน 22,220,000 บาท (ยี่สิบสองล้านสอง
แสนสองหมื่นบาทถ้วน)

5. ลักษณะของรายการ และขนาดรายการ

บริษัทตกลงเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารดังกล่าวจากคุณณลิน ไทยณะศักดิ์ ในราคา 22,000,000
บาท (ยี่สิบสองล้านบาทถ้วน) ซึ่งการชำระราคาจะแบ่งจ่ายเป็นงวด ๆ ให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมิถุนายน
2567 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์คู่สัญญารับผิดชอบร่วมกันคนละกึ่งหนึ่ง (ทั้งนี้บริษัท
จะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพียงไม่เกินจำนวน 220,000 บาท)

หมายเหตุ เมื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วสัญญาเช่าให้เป็นอันยกเลิกไป

รายการดังกล่าวถือเป็นรายการการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนตาม ประกาศ
คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็น
การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และ
ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง
หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของ
บริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการ
แก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีขนาดรายการดังนี้

- การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการได้มาจำหน่ายไป (สินทรัพย์รวมของบริษัท ณ วันที่ 31
ธันวาคม 2566 เท่ากับ 1,132,478,659.9 บาท)

เกณฑ์คำนวณขนาดรายการ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากมิใช่การลงทุนในบริษัทอื่น
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากมิใช่การลงทุนในบริษัทอื่น
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	1.94 %
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ออกหุ้นเพื่อชำระ ค่าสินทรัพย์

หมายเหตุ หากรวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนที่ดินในส่วนที่บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบไม่เกิน 220,000 บาท การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับ ร้อยละ 1.96 %

- การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการเกี่ยวโยงกัน

บริษัทตกลงเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารดังกล่าวจากคุณณลิน ไทยณะศักดิ์ ในราคา 22,000,000 บาท (ยี่สิบสองล้านบาทถ้วน) รายการดังกล่าวจึงมีมูลค่ามากกว่า 0.03 % แต่น้อยกว่า 3 % ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (ประมาณ ร้อยละ 2.786 % หากรวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนที่ดินในส่วนที่บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบไม่เกิน 220,000 บาท จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.814 %) ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 789,707,329.49 บาท) จึงถือว่าเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์และบริการขนาดกลาง ที่บริษัทจะต้องเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติและมีหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. แหล่งเงินทุนที่ใช้ : กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ทั้งนี้ไม่กระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทแต่อย่างใด

7. เหตุผลและความจำเป็นในการทำรายการ

เป็นการทำสัญญาซื้อที่ดินและอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัท เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทสามารถดำเนินการไปได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังทำให้บริษัทสามารถลดค่าใช้จ่ายในส่วนที่เป็นค่าเช่าอาคารสำนักงานลงได้ถึงปีละ 1.86 ล้านบาท และช่วยลดความเสี่ยงเกี่ยวกับค่าเช่าที่อาจเพิ่มขึ้นในแต่ละปี รวมถึงไม่มีความเสี่ยงจากการถูกบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องจัดหาอาคารที่ทำการแห่งใหม่

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2567 ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียพิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท ฯ และผู้ถือหุ้น อีกทั้งยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุสมผล มีการกำหนดราคาซื้อขายโดยอ้างอิงเปรียบเทียบราคาจากผู้ประเมินอิสระ ประกอบกับได้ผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการตรวจสอบมาแล้วขั้นหนึ่ง จึงเชื่อว่าการเข้าทำรายการนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัท จึงมีมติอนุมัติรายการดังกล่าว

9. ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของกรรมการบริษัท

ไม่มี

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุชาติ มงคลอารีพงษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่