

ที่ บ./62 - 244

วันที่ 5 กรกฎาคม 2562

เรื่อง ขอรายงานสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอแจ้งให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ท้องที่ตำบลอาจสามารถ อำเภอเมืองนครพนม จังหวัดนครพนม ("ที่ดินราชพัสดุ") รวม 2 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 1,335 ไร่ 2 งาน 28.1 ตารางวา เป็นระยะเวลา 50 ปี เพื่อสร้างโอกาสและรองรับการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุตลอดอายุสัญญา รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,462.48 ล้านบาท

การเข้าทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทลจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ("ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์")

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ต้องนำมาคำนวณในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 16.28 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสิริพร ปิ่นประยงค์)
กรรมการ และเลขานุการบริษัท

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ
ภายในเดือนกรกฎาคม 2562

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้เช่า : บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
ผู้ให้เช่า : กรมธนารักษ์
ความเกี่ยวข้อง : ผู้ให้เช่าไม่มีความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และบริษัทย่อย ทั้งในฐานะผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิทของบุคคลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ท้องที่ตำบลอาจสามารถ อำเภอเมืองนครพนม จังหวัดนครพนม รวม 2 แปลง เนื้อที่ประมาณ 1,335 ไร่ 2 งาน 28.1 ตารางวา เป็นระยะเวลา 50 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุฯ ตลอดจนอายุสัญญาทั้งสิ้นประมาณ 1,462.48 ล้านบาท

4. ประเภทและการคำนวณขนาดรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สิทธิการเช่าที่ดิน) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547

โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการ ดังตารางต่อไปนี้

เกณฑ์คำนวณ	วิธีการคำนวณ	ขนาดรายการ
1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน ไม่ใช่เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	N/A
2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน ไม่ใช่เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	N/A
3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	ขนาดรายการ = $\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}}$ = $(1,462.48 \times 100) / 8,982.70^{1/}$ ล้านบาท	16.28%
4) เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์	N/A
ขนาดรายการสูงสุด		16.28%

หมายเหตุ : 1/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ต้องนำมาคำนวณในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 16.28 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ตาม

ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา และเงื่อนไขในการชำระเงิน

บริษัทฯ จะทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ท้องที่ตำบลอาจสามารถ อำเภอเมือง นครพนม จังหวัดนครพนม รวมสองแปลงเนื้อที่ประมาณ 1,335 ไร่ 2 งาน 28.1 ตารางวา เป็นระยะเวลา 50 ปี โดยบริษัทฯ มีแนวคิดจะนำสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ดังกล่าว มาพัฒนาก่อสร้างโครงการในรูปแบบพาณิชย์กรรมแบบผสม อาทิเช่น ศูนย์กระจายสินค้า เขตอุตสาหกรรม และ คลังสินค้า เป็นต้น เพื่อให้เกิดการเกื้อหนุนกันในแต่ละส่วนงาน และใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยมีมูลค่าสิทธิการเช่าตลอดระยะเวลา 50 ปี รวมประมาณ 1,462.48 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ เท่ากับ 262.62 ล้านบาท และอัตราค่าเช่ารวมเท่ากับ 1,199.86 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ : บริษัทฯ จะผ่อนชำระค่าผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าที่ดินราชพัสดุ ออกเป็นระยะเวลา 10 ปี โดยยกเว้นการผ่อนชำระในช่วง 5 ปีแรก และเริ่มผ่อนชำระในช่วงปีที่ 6 – 10 เป็นจำนวนปีละ 52.52 ล้านบาท เท่ากันทุกปี
- ค่าเช่ารายปี : บริษัทฯ จะชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายปี โดยชำระค่าเช่าปีแรกในอัตราเท่ากับ 8,400 บาท/ไร่/ปี หรือเท่ากับปีละ 11.22 ล้านบาท โดยอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มร้อยละ 9 ทุก 3 ปี และบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องวางหลักประกันสัญญาเช่าเท่ากับ 1 เท่าของค่าเช่า 1 ปี ตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เป็นไปตามราคาประเมินที่บริษัทฯ เสนอต่อกรมธนารักษ์ โดยเทียบเคียงกับราคากลางที่กรมธนารักษ์ได้ประกาศไว้

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

บริษัทฯ เห็นถึงศักยภาพและการเติบโตของจังหวัดนครพนม และพรมแดนที่สามารถเชื่อมต่อกับประเทศใกล้เคียงในภูมิภาค ซึ่งได้แก่ ลาว เวียดนาม และ จีน ซึ่งสามารถพัฒนาและยกระดับพื้นที่ดังกล่าวในฐานะศูนย์กลางการขนส่งและโลจิสติกส์ การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และอุตสาหกรรมแปรรูปต่างๆ ที่สำคัญของประเทศได้ จึงได้มีแนวคิดในการพัฒนาโดยอาศัยการผสมผสานระหว่างจุดแข็งของจังหวัดและแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาของจังหวัดนครพนมมาใช้

นอกจากนี้ ผู้พัฒนาพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษยังได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่ดี เทียบเท่าโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC : Eastern Economic Corridor) และสิทธิประโยชน์อื่นๆ เพิ่มเติม อาทิเช่น การนำที่ดินไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์กรรมสิทธิ์อาคารเป็นของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ไม่น่ากฎหมายผังเมืองและพรบ. ร่วมทุนฯ มาบังคับใช้ เป็นต้น อีกทั้งโครงการนี้ใช้เงินลงทุนเริ่มต้นที่ต่ำกว่าการซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ นอกจากนี้ ปัจจุบันการจัดหาหรือรวบรวมที่ดินแปลงใหญ่ที่มีเนื้อที่ติดต่อเนื่องกัน ทำได้ค่อนข้างยาก และใช้เงินลงทุนสูง บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าดังกล่าวจะช่วยสร้างโอกาสและรองรับการขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ในระยะยาวได้

8. แหล่งที่มาของเงินทุนในการเข้าทำรายการ

ในช่วงต้นของการพัฒนา บริษัทฯ มีแผนจะใช้เงินทุนหมุนเวียนจากการดำเนินกิจการ ส่วนในระยะต่อไป บริษัทฯ คาดว่าจะจัดแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน และ/หรือ ร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ

9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2562 ซึ่งมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมด้วย ได้พิจารณาข้อมูลการลงทุนและมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทฯ มีความสมเหตุสมผลและเป็น

ประโยชน์ต่อบริษัทฯ เนื่องจากจังหวัดนครพนมมีศักยภาพในการเติบโต ทั้งในฐานะศูนย์กลางการขนส่งและโลจิสติกส์ การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และอุตสาหกรรมแปรรูปต่างๆ ซึ่งเป็นการเปิดโอกาสและรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว จึงมีมติเห็นชอบให้เข้าทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ขอมอบอำนาจให้ประธานกรรมการ และ/หรือประธานกรรมการบริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ที่มีอำนาจในการพิจารณา และกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดต่างๆที่เกี่ยวข้อง

10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการตามข้อ 9. รวมถึงกรณีที่กรรมการดังกล่าวงดออกเสียง


คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้ว และมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 9 ข้างต้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จึงอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการดังกล่าว


บริษัทฯ ขอรับรองว่าข้อความในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ และเป็นความจริงทุกประการ และได้จัดทำขึ้นด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ และสารสนเทศฉบับนี้ทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงสารสนเทศเท่านั้น ไม่ได้ทำขึ้นเพื่อเป็นการเชิญชวนหรือทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ




ลงชื่อ _____ กรรมการ
(นายอนุกุล อุบลนุช)


ลงชื่อ _____ กรรมการ
(นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล)