

เรื่อง การขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่า ร้าน Zheng Dou Grand และ Shabu Tomo สาขาศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนให้ทราบว่าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 มีมติให้บริษัทขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่า ร้าน Zheng Dou Grand และ Shabu Tomo สาขาศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ให้แก่ บริษัท อตาลันต้า ฮอสพิทอลลิตี จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การเข้าทำรายการดังกล่าว เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม การคำนวณมูลค่าของรายการตามหลักเกณฑ์นี้ รวมกับขนาดรายการทั้งหมดในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา มีขนาดรายการไม่ถึงเกณฑ์ตามข้อกำหนดที่ต้องดำเนินการใดๆ

ทั้งนี้ รายละเอียดของการเข้าทำรายการ มีดังนี้

## 1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

เมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

## 2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ให้เช่า : บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)  
ผู้เช่า : บริษัท อตาลันต้า ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (“AH”)  
ความสัมพันธ์ : บริษัท และ AH มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นในบริษัทร่วมกัน (โปรดดูรายละเอียด “ข้อ 5. รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน”)

### 3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ/รายละเอียดสินทรัพย์

โดยบริษัทจะทำรายการขายทรัพย์สินตามข้อ 3.1 รวมถึงสิทธิการเช่า ตามข้อ 3.2 และ สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า ตามข้อ 3.3 ให้แก่ AH โดยมีมูลค่ารายการรวม 2,000,000 บาท

- 3.1 ใบอนุญาต ใบรับรอง ลูกจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่จำเป็นเพื่อประกอบธุรกิจในการบริหาร ร้าน Zheng Dou Grand และ Shabu Tomo
- 3.2 สิทธิการเช่า ตามสัญญาเช่า, สัญญาบริการ, สัญญาบริการระบบเลขที่ CTW221200071 ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2565 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 6 เลขที่ห้อง C608, C609, C610 ร้าน Zheng Dou Grand และ Shabu Tomo ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญากับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดย AH รับโอนสิทธิการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2568
- 3.3 สิทธิการใช้เครื่องหมายการค้า "Zheng Dou Grand" และ "Shabu Tomo" ที่ชั้น 6 เลขที่ห้อง C608, C609, C610 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ โดยไม่มีค่าตอบแทนสำหรับการดำเนินการประกอบกิจการร้านต่อไป

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเข้าข่ายการเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 โดยเป็นรายการขนาดกลาง คือมีมูลค่ารายการมากกว่า 1 ล้านบาท แต่ไม่ต่ำกว่า 20 ล้านบาท และน้อยกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (3% NTA) อ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (ขนาดรายการเท่ากับ 0.48% ของ NTA) ส่งผลให้รายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และบริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### 4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่าของค่าตอบแทนในการขายทรัพย์สินและสิทธิการเช่า ร้าน Zheng Dou Grand และ Shabu Tomo สาขา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ รวม 2,000,000 บาท

### 5. รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ตำแหน่ง	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (ณ วันที่ 14 มีนาคม 2567)		สัดส่วนการถือหุ้นใน AH (ณ วันที่ 17 พฤศจิกายน 2566)	
		จำนวนหุ้น	%ของทุน ชำระแล้ว	จำนวนหุ้น	%ของทุนชำระ แล้ว
1. นายอรธฤตม์ เตชะอุบล	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่ บริหารของบริษัท กรรมการ AH	1,481,117,857	19.46	1,599,998	99.99
2. นายณพวีร์ เตชะอุบล	กรรมการ AH	871,245,798	11.45	1	0.00
3. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	กรรมการ AH	0	0	1	0.00
<b>รวม</b>		<b>2,352,363,655</b>	<b>30.91</b>	<b>1,600,000</b>	<b>100.00</b>

6. วัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่า เหตุผลความจำเป็น

เพื่อนำไปใช้ชำระหนี้รวมถึงเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และเพื่อลดค่าใช้จ่ายผลขาดทุนในการบริหารงาน ด้วยประมาณการทางการเงินของ 2 สาขา (1 ม.ค. 2567-30 มิ.ย. 2568) จะมี EBITDA เป็นผลขาดทุน 4,946,536 บาท

**ประมาณการทางการเงิน "Zheng Dou Grand" และ "Shabu Tomo" ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์**

	Q1' 2567	Q2' 2567	Q3' 2567	Q4' 2567	Q1' 2568	Q2' 2568	Total
รายได้จากการขายสุทธิ	11.48	11.49	11.61	11.61	11.56	11.56	69.31
ต้นทุนค่าอาหาร	5.14	5.13	5.19	5.19	5.18	5.18	31
กำไรขั้นต้น	6.33	6.34	6.41	6.41	6.38	6.38	38.25
ค่าใช้จ่าย	7.14	7.16	7.22	7.24	7.2	7.2	43.16
EBITDA	-0.81	-0.82	-0.81	-0.83	-0.82	-0.82	-4.95

7. การเข้าร่วมประชุมและการออกเสียงในที่ประชุมของกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าว กรรมการที่มีส่วนได้เสียตามข้อ 5. ไม่ได้เข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาวาระดังกล่าว

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน อาทิ ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าจ้างพนักงาน รวมถึงการบริหารจัดการด้านต้นทุนวัตถุดิบ และนำเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินและโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวมาชำระหนี้ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางรัชณี ศิวเวชช)

กรรมการ