



ที่ IDR 06/2567

วันที่ 10 พฤษภาคม 2567

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2567
บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ขอเรียนให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 เวลา 14.00 - 17.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ได้มีมติที่สำคัญดังนี้

1. มีมติอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล สำหรับไตรมาส สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567
2. มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการให้เช่าที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) แก่บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ดังมีรายละเอียดตามเอกสารแนบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุพจน์ ชิตเกษรพงศ์

เลขานุการบริษัท

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

เอกสารแนบ

สารสนเทศของบริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)

เรื่อง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกี่ยวกับการให้เช่าที่ดินของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

แก่ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 ได้พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับการให้เช่าที่ดินของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ให้แก่ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ดังมีรายละเอียดดังนี้

1. วันเดือนปีที่มีการตกลงเข้าทำรายการ

คาดว่าภายในเดือนพฤศจิกายน 2567

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ให้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (“Ek-Chai”)
บริษัทย่อยทางอ้อมที่บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (“CPAXT”) ถือ
หุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบธุรกิจค้าปลีกและบริหารพื้นที่เช่าในศูนย์การค้า
ในประเทศไทยภายใต้แบรนด์ “Lotus’s”

ผู้เช่า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“CPLAND”)

ลักษณะความสัมพันธ์ : CPAXT เป็นบริษัทย่อยของบริษัท
CPLAND มีบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด (“CPG”) เป็นผู้ถือหุ้นราย
ใหญ่และมีนายสุภกิต เจียรนวนนท์ และนายณรงค์ เจียรนวนนท์ เป็นกรรมการ

3. ลักษณะของรายการและมูลค่ารวมของรายการ

การให้เช่าที่ดินของร้านค้าปลีกโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตของ Ek-Chai จำนวน 5 สาขาโดยมีขนาดพื้นที่
เช่าต่อสาขาจำนวน 1,600 ตารางเมตร (1 ไร่) ให้แก่ CPLAND มีรายละเอียดดังนี้

ค่าเช่าตลอดอายุสัญญา

(ล้านบาท)

1. ที่ดินที่ Ek-Chai เป็นเจ้าของสิทธิการเช่า (Leasehold) มีระยะเวลา

การเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า 18 ปี จำนวน 2 สาขา ได้แก่

1.1 สาขารวมโชค จังหวัดเชียงใหม่ 17.582

1.2 สาขาฉลอง จังหวัดภูเก็ต 24.217

ค่าเช่าตลอดอายุสัญญา
(ล้านบาท)

2. ที่ดินที่ Ek-Chai เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold) มีระยะเวลา การเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า 30 ปี จำนวน 3 สาขา ได้แก่	
2.1 สาขากาญจนบุรี จังหวัดกาญจนบุรี	15.744
2.2 สาขาบ้านบึง จังหวัดชลบุรี	40.074
2.3 สาขาสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี	62.597
รวมทั้งสิ้น	160.214

อัตราค่าเช่าเป็นการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Negotiation) และมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิรวมค่าเช่าที่ดินทั้ง 5 สาขา รวม 72.359 ล้านบาทโดยมีการเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมของบริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ประเมินมูลค่าของรายการให้เช่าที่ดินดังกล่าวโดยวิธีประเมินมูลค่าตลาด (Market Approach) มีมูลค่ารวม 54.623 ล้านบาท

4. ขนาดของรายการ

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ Ek-Chai ซึ่งถือเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมูลค่าของรายการรวม 160.214 ล้านบาทคิดเป็นขนาดรายการที่คำนวณได้ร้อยละ 0.054 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับล่าสุดของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ซึ่งสอบทานแล้วโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งเป็นขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) จึงถือเป็นรายการขนาดกลางซึ่งต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. ความเห็นของกรรมการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทจากการเพิ่มรายได้ของ Ek-Chai จากที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากส่วนเกินของพื้นที่ลานจอดรถของร้านค้าปลีกโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต

ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติมีดังนี้

1. นายสุภกิต เจียรนวนนท์ เป็นกรรมการใน CPG และ CPLAND
2. นายศุภชัย เจียรนวนนท์ เป็นกรรมการใน CPG
3. นายณรงค์ เจียรนวนนท์ เป็นกรรมการใน CPLAND

6. ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอย่างละเอียดรอบคอบแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสมประกอบกับการประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิรวมทั้งค่าเช่าที่ดินสูงกว่าระดับราคาของผู้ประเมินอิสระประเมินไว้ นอกจากนี้ฝ่ายจัดการได้ดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีปฏิบัติต่างๆ ด้วยความโปร่งใส มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท ตลอดจนมีการปฏิบัติตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน