

วันที่ 13 มกราคม 2566

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เรื่อง การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น การลดทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) และกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
  2. สรุปรายละเอียดเบื้องต้นของการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น
  3. สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท
  4. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)
  5. รายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)
  6. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนให้ทราบว่าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 โดยมีรายละเอียดการอนุมัติ สรุปได้ดังต่อไปนี้

1. อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 99,390,564.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 825,048,481.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 725,657,917.50 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่าย จำนวน 397,562,256 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และการออกเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ที่ยังไม่ได้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 (ยกเว้นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิและการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) และการใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งหมดของบริษัท) และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ดังนี้

“ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียนจำนวน	725,657,917.50 บาท	(เจ็ดร้อยยี่สิบห้าล้านบาท ห้าหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยสิบเจ็ดบาท ห้าสิบบสตางค์)
	แบ่งออกเป็น	2,902,631,670 หุ้น	(สองพันเก้าร้อยสองล้านหกแสน สามหมื่นหนึ่งพันหกร้อยเจ็ดสิบหุ้น)
	มูลค่าหุ้นละ	0.25 บาท	(ยี่สิบบห้าสตางค์)
	โดยแบ่งออกเป็น		
	หุ้นสามัญ	2,902,631,670 หุ้น	(สองพันเก้าร้อยสองล้านหกแสน สามหมื่นหนึ่งพันหกร้อยเจ็ดสิบหุ้น)
	หุ้นบุริมสิทธิ		- หุ้น (- หุ้น)”

รวมทั้งอนุมัติการมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการลดทุนดังกล่าว ตลอดจนการแก้ไข ถ้อยคำ หรือข้อความในเอกสารรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น หนังสือบริคณห์สนธิ และ/หรือ คำขอต่างๆ และ/หรือดำเนินการใดๆ เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียนในการยื่นจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

และให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

- อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท (“**ธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน**” หรือ “**ที่ดินและอาคารสำนักงาน**”) โดยแบ่งออกเป็น (1) การซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา หรือเท่ากับ 653 ตารางวา จาก JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 2 งาน 87.7 ตารางวา หรือเท่ากับ 287.7 ตารางวา มูลค่า 163.02 ล้านบาท พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และคาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,206 ตารางเมตร มูลค่า 80.00 ล้านบาท รวมมูลค่า 243.02 ล้านบาท และ 2) ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 3 งาน 65.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 365.3 ตารางวา มูลค่า 206.98 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450,000,000 บาท (“การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD”) ทั้งนี้ JCKD มีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวในคราวเดียวกัน ไม่สามารถแบ่งแยกได้ และ (2) ภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า บริษัทมีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นที่จอดรถประมาณ 27 คัน และคาดฟ้า โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,924.82 ตารางเมตร มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทจะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานดังกล่าว ให้เสร็จสมบูรณ์ (“**การลงทุนส่วนเพิ่ม**”)

บริษัทจะชำระค่าตอบแทนในธุรกรรมเข้าลงทุนในที่ดินและอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 450,000,000 บาท แบ่งการชำระออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- (ก) ชำระโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 274,980,338.00 บาท เพื่อชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD บางส่วน คิดเป็นร้อยละ 61.11 ของมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจาก JCKD (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

การชำระค่าตอบแทนให้แก่ JCKD บางส่วนเป็นหุ้นสามัญของบริษัทตามรายละเอียดข้างต้น ภายหลังจากการทำรายการ JCKD จะถือหุ้นในบริษัท จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทและเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD<sup>1</sup> จะถือหุ้นในบริษัท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท (ภายหลังจากการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัท หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนั้น) ส่งผลให้ JCKD มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยใช้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัท ในคราวเดียวกับการทำรายการลงทุนในที่ดินและอาคารสำนักงาน และการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ (รายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

- (ข) ส่วนที่เหลือจำนวน 175.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.89 ของมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจาก JCKD ชำระเป็นเงินสด โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินที่ได้รับจากการจะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.03 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 385,316,836.65 บาท (หรือประมาณ 385.32 ล้านบาท) ที่จะเกิดขึ้นภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัด (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วน (Right Offering) ปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4))

- (2) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท บริษัทจะชำระเป็นเงินสดจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน

<sup>1</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงแบบ บมจ.005 ของบริษัท) และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

ทั้งนี้ ผู้กรรมกรเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า **“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”**) โดยมีขนาดรายการรวมซึ่งคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปแล้วมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 60.72 ตามเกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ (มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้วสำหรับงวดระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ของบริษัท และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น ทั้งนี้รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**)

ดังนั้น ผู้กรรมกรเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กล่าวคือ เป็นรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี (1) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

นอกจากนี้ การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (**“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”**) เนื่องจาก JCKD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัท โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท และ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000<sup>2</sup> หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจำนวนไม่เกิน 450,000,000<sup>3</sup> ล้านบาท และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 471.15 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท (NTA ของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 95.51 ล้านบาท) โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชี

<sup>2</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD และถือโดยอ้อมผ่านคู่สมรส (นางชลิดา เตชะอุบล) จำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

<sup>3</sup> มูลค่าสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันคำนวณจากมูลค่าการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท เท่านั้น ไม่รวมการลงทุนส่วนเพิ่มที่จะใช้ในการพัฒนาอาคารสำนักงานภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนที่ 2 จำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เนื่องจากไม่ถือเป็นค่าตอบแทนที่ชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รับอนุญาตสอบทานแล้วสำหรับงวดระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ของบริษัท และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน **(สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)**

การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และมีมูลค่าการทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

นอกจากนี้ มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการ หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน ตามที่จำเป็นและสมควรภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การเจรจาและเข้าทำสัญญาซื้อขายและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการลงนามในเอกสาร และการแก้ไขเอกสารที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ รายละเอียดของการเข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน ปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน **(สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)**

และให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

- อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (“JCKH-W2” หรือ “ใบสำคัญแสดงสิทธิ”) ในจำนวนไม่เกิน 4,281,298,185 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) (Sweetener) ในอัตราจัดสรรไม่เกิน 3 หุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ (หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราการจัดสรรให้ปัดเศษนั้นทิ้ง) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ มีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น และกำหนดราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 0.03 บาทต่อหุ้น (ยกเว้นกรณีมีการปรับราคาใช้สิทธิ)

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสะสมปรากฏในงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงินไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทจึงอาจกำหนดราคาใช้สิทธิ JCKH-W2 ของบริษัทต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทได้ โดยราคาใช้สิทธิ JCKH-W2 (ไม่ว่าจะมีการปรับสิทธิหรือไม่) จะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น โดยบริษัทจะต้องปฏิบัติตามมาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชน (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

โปรดพิจารณาสรุปรายละเอียดเบื้องต้นของการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญ เพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น **(สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)**

ในส่วนของวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) นั้น คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดในภายหลัง

นอกจากนี้ มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดและเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง ราคาและอัตราการใช้สิทธิ การจัดสรร และวันออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธินี้ ตลอดจนมีอำนาจในการ กำหนดเหตุแห่งการออกหุ้นสามัญใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิ และ/หรือ อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ รวมทั้งดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ และการนำ ใบสำคัญแสดงสิทธิเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI) ตลอดจนดำเนินการ ขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่นต่าง ๆ และการแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วง

และให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

4. อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 5,038,444,116.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 725,657,917.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 5,764,102,033.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 20,153,776,464 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ดังนี้

ข้อ 4.	ทุนจดทะเบียนจำนวน	5,764,102,033.50 บาท	(ห้าพันเจ็ดร้อยหกสิบสี่ล้านหนึ่งแสนสองพันสามสิบสามบาทห้าสิบบสตางค์)
	แบ่งออกเป็น	23,056,408,134 หุ้น	(สองหมื่นสามพันห้าสิบล้านสี่แสนแปดพันหนึ่งร้อยสามสิบสี่หุ้น)
	มูลค่าหุ้นละ	0.25 บาท	(ยี่สิบบห้าสตางค์)
	โดยแบ่งออกเป็น		
	หุ้นสามัญ	23,056,408,134 หุ้น	(สองหมื่นสามพันห้าสิบล้านสี่แสนแปดพันหนึ่งร้อยสามสิบสี่หุ้น)
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	ไม่มี



รวมทั้งอนุมัติการมอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้ที่มีอำนาจพิจารณา กำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนดังกล่าว ตลอดจนการแก้ไขถ้อยคำหรือข้อความในเอกสารรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น หนังสือบริคณห์สนธิ และ/หรือ คำขอต่างๆ และ/หรือดำเนินการใดๆ เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียนในการยื่นจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

และให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

5. อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ไม่ว่าจะในคราวเดียวหรือหลายคราว จำนวนไม่เกิน 20,153,776,464 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ตามรายละเอียดดังนี้

5.1 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพ

จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 641,508,439 หุ้น<sup>4</sup> มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรเพิ่มเติมจากที่ได้จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”) ตามมติของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565 (“หุ้นกู้แปลงสภาพครั้งที่ 2”) ซึ่งปัจจุบันคงเหลืออยู่จำนวน 9,406,195 หุ้น เมื่อรวมหุ้นรองรับดังกล่าวแล้วจะทำให้บริษัทมีหุ้นรองรับแปลงสภาพครั้งที่ 2 จำนวนทั้งสิ้น 650,914,634 หุ้น โดยหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งที่ 2 ดังกล่าวเป็นการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัดในคราวเดียวหรือหลายคราว ได้แก่ AO Fund และ AO Fund 1 ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 17/2561 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 17/2561”) และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สจ. 39/2551 เรื่อง การคำนวณราคาเสนอขายหลักทรัพย์และการกำหนดราคาตลาดเพื่อการพิจารณาการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำ (“ประกาศที่ สจ. 39/2551”)

ทั้งนี้ ราคาแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยที่ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง ไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้ (หมายเหตุ : ราคาตลาดจะคำนวณโดยกำหนดทัศนียม 3 ตำแหน่งหากทัศนียมตำแหน่งที่ 4 มีค่าตั้งแต่ 5 ขึ้นไปจะปัดขึ้น และราคาแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพจะคำนวณโดยกำหนดทัศนียม 3 ตำแหน่ง หากทัศนียมตำแหน่งที่ 4 มีค่าตั้งแต่ 5

<sup>4</sup> ทั้งนี้ เมื่อรวมจำนวนหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิของหลักทรัพย์แปลงสภาพทั้งหมดของบริษัท ได้แก่ หุ้นกู้แปลงสภาพทั้งหมด JCKH-W1 และ JCKH-W2 จะรวมเป็นจำนวน 5,931,215,394 หุ้น คิดรวมเป็นร้อยละ 34.63 ซึ่งไม่เกินร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566

ขึ้นไปจะบดขึ้น) ทั้งนี้ราคาตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักคำนวณจากมูลค่าซื้อขายอาหารด้วยปริมาณการซื้อขายในแต่ละวันทำการติดต่อกัน (“ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพลอยตัว (Floating Conversion Price)”) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการแปลงสภาพช่วงใดช่วงหนึ่งแล้ว มีการคำนวณราคาแปลงสภาพจนเป็นผลให้ราคาแปลงสภาพมีราคาต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัท ก็ให้ใช้ราคาแปลงสภาพดังกล่าวได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้เว้นแต่จะเป็นกรณีที่ กฎหมายห้ามมิให้บริษัทออกหุ้นต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ให้ถือเอามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทเป็น ราคาแปลงสภาพ ซึ่งในกรณีที่บริษัทไม่สามารถออกหุ้นรองรับในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทได้ บริษัทจะต้องดำเนินการชดเชยในลักษณะที่ทำให้การคำนวณหุ้นทั้งหมดที่จะออกในมูลค่าที่ตราไว้เป็นไปตามราคาแปลงสภาพ

ในการนี้ อนุมัติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดรายละเอียดแก้ไข หรือดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (ก) กำหนดหรือแก้ไขรายละเอียด วิธีการและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ ตามความเหมาะสม ไม่ว่าจะเป็นการออกและเสนอขายคราวเดียว หรือเสนอขายหลายคราว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้แปลงสภาพ ราคาเสนอขาย จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ อัตราดอกเบี้ย การคำนวณ และวิธีการชำระดอกเบี้ย ราคาแปลงสภาพอัตราแปลงสภาพ ระยะเวลาในการใช้สิทธิแปลงสภาพ ราคาไถ่ถอน ระยะเวลาไถ่ถอน วันสิ้นสุดของการใช้สิทธิแปลงสภาพ วิธีการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือการกำหนดเหตุการณ์ที่บริษัทต้องออกหุ้นใหม่เพิ่มเติมเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิแปลงสภาพ เงื่อนไขการปรับสิทธิแปลงสภาพ
- (ข) การแต่งตั้งที่ปรึกษาและบุคคลต่าง ๆ (เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมาย) ที่เกี่ยวข้องกับการติดต่อให้ข้อมูล และยื่นเอกสาร คำขอ คำขอผ่อนผัน หลักฐานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือในกรณีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพตามที่เห็นสมควร
- (ค) เจรจา ตกลง เข้าทำ แก้ไข เพิ่มเติม ลงนามในสัญญา คำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หลักฐาน การเปิดเผยข้อมูล รายงานผลการขาย และเอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกเสนอขาย และจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งรวมถึงการติดต่อ การยื่น การแก้ไข การเพิ่มเติม การลงนามในคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หลักฐาน การเปิดเผยข้อมูล รายงานผลการขาย และเอกสารต่าง ๆ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานราชการ และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ การนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิแปลงสภาพเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (ง) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรที่เกี่ยวข้องกับการออกเสนอขาย และจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ เพื่อให้การดำเนินการตามที่ระบุไว้ข้างต้นสำเร็จลุล่วง

ทั้งนี้ ความสำเร็จลุล่วงของการออกเสนอขาย และจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพขึ้นอยู่กับเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการทำการสอบทานข้อมูล (Due Diligence) ที่สำเร็จลุล่วงของ AO Fund และ AO Fund 1 ในธุรกิจและการ



ดำเนินงานของบริษัท ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการทำการสอบทานข้อมูล (Due Diligence) ในด้านนโยบายด้านการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (Anti-Money Laundering Policy) นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) และมาตรการลงโทษ (Sanctions)

กรณีที่มีเศษเหลือจากการแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญให้ตัดเศษของหุ้นดังกล่าวทิ้ง

**5.2 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจง ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เพื่อเป็นค่าตอบแทนบางส่วนสำหรับธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน**

จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ในลักษณะการเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ JCKD ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 274,980,338 บาท เพื่อเป็นค่าตอบแทนบางส่วนสำหรับการได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงาน ได้แก่ 1) ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 2 งาน 87.7 ตารางวา หรือเท่ากับ 287.7 ตารางวา มูลค่า 163.02 ล้านบาท พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และลาดฟ้าจำนวน 1 อาคาร พื้นที่ ใช้สอยรวม 5,206 ตารางเมตร มูลค่า 80.00 ล้านบาท รวมมูลค่า 243.02 ล้านบาท และ 2) ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 3 งาน 65.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 365.3 ตารางวา มูลค่า 206.98 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450,000,000 บาท

ทั้งนี้ การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเสนอขายหุ้นที่คณะกรรมการบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้ อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา กำหนดราคาเสนอขายไว้ชัดเจน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 274,980,338 บาท ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ.2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 72/2558”) ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ คณะกรรมการของบริษัทมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 12 มกราคม 2566 โดยมีราคาเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART)

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสะสมปรากฏในงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงินไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทจึงอาจกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทได้ โดยบริษัทจะต้องปฏิบัติตามมาตรา 52 ของพ.ร.บ. บริษัทมหาชน (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

ตามประกาศ ทจ. 72/2558 กำหนดให้บริษัทต้องเสนอขายหุ้นให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น แต่ต้องไม่เกิน 3 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ หรือบริษัทต้องเสนอขายหุ้นให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้น

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีมติไว้อย่างชัดเจนว่าเมื่อพ้นระยะเวลา 3 เดือนดังกล่าว ให้คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทกำหนดราคาเสนอขายตามราคาตลาดในช่วงที่เสนอขาย

ดังนั้น เมื่อพ้นระยะเวลา 3 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ให้คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทกำหนดราคาเสนอขายตามราคาตลาดในช่วงที่เสนอขายได้

ทั้งนี้ หากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นของบริษัทก่อนที่ตลาดหลักทรัพย์จะส่งรับหุ้นสามัญในสวนเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นหลักทรัพยจดทะเบียน บริษัทมีหน้าที่ห้ามมิให้ JCKD นำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับจากการเสนอขายทั้งหมดออกขายภายในกำหนดระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ (Silent Period) โดยภายหลังจากวันที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน JCKD จึงจะสามารถทยอยขายหุ้นที่ถูกล้งห้ามขายดังกล่าวได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถูกล้งห้ามขาย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบริวารสิทธิในสวนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียน พ.ศ. 2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

กำหนดการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามกำหนดการคาดว่าจะดำเนินการภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ภายหลังจากการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมไปถึงเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินและจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนระหว่างบริษัท กับ JCKD เสร็จสมบูรณ์หรือได้รับการยกเว้นแล้ว (รายละเอียดของสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6) และยังคงขึ้นอยู่กับการอนุมัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และขั้นตอนของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

นอกจากนี้ JCKD ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนในครั้งนี้ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก JCKD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัท โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท และ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000<sup>5</sup> หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD โดยมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 471.15<sup>6</sup> ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มี

<sup>5</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว และนางชลิดา เตชะอุบล (คู่สมรสของนายอภิชัย) เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นางชลิดา เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

<sup>6</sup> เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับ JCKD ในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งในการชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่จะอนุมัติในคราวเดียวกันกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้ JCKD ในครั้งนี้ ดังนั้น การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันจะอ้างอิงมูลค่าของสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวนไม่เกิน 450.00 ล้านบาท เป็นหลัก เนื่องจากเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่ารวมของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับ JCKD ในครั้งนี้ที่ 274.98 ล้านบาท ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท (NTA ของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 95.51 ล้านบาท) โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้วสำหรับงวดระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ของบริษัท ทั้งนี้ รายละเอียดการนับรวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบระยะเวลา 6 เดือนย้อนหลัง และการคำนวณขนาดรายการปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

การชำระค่าตอบแทนการทำรายการให้แก่ JCKD บางส่วนเป็นหุ้นสามัญของบริษัทตามรายละเอียดข้างต้น ภายหลังจากการทำรายการ JCKD จะถือหุ้นในบริษัทเท่ากับ 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทภายหลังจากการเพิ่มทุน และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD<sup>7</sup>) จะถือหุ้นรวมในเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ส่งผลให้ JCKD มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยใช้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในคราวเดียวกับการทำรายการลงทุนในอาคารสำนักงาน และการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ (รายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

นอกจากนี้ อนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหาร หรือประธานกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการออก เสนอขาย จัดสรร และจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) พิจารณากำหนด และ/หรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าวตามที่เหมาะสม และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับประกาศ กฎเกณฑ์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การกำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงวันจองซื้อและวันเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน การชำระค่าหุ้นโดยอาจพิจารณากำหนดช่วงเวลาการจัดสรรและจองซื้อเป็นคราวเดียวหรือหลายคราว
- (ข) ติดต่อ เจรจา เข้าทำ ลงนาม แก้ไข สัญญา เอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว และหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน การจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องต่อกระทรวงพาณิชย์ การติดต่อและการยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมหรือ

<sup>7</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงแบบ บมจ.005 ของบริษัท) และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

เปลี่ยนแปลงคำขอหรือข้อความในเอกสารดังกล่าวที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว  
เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และ

- (ค) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อให้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าวข้างต้น  
ประสบผลสำเร็จ การแต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วง  
ในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น

รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ปรากฏ  
ตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)  
ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท **สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**

### 5.3 **จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)**

จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่  
ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อไม่เกิน 3 หุ้น  
สามัญเพิ่มทุน กรณีที่มีเศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.03  
บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 385,316,836.65 บาท

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสะสมปรากฏในงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงิน  
ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทจึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท  
ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทได้เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 ของพ.ร.บ. บริษัทมหาชน  
(มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีกา  
ขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและ  
กำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายสามารถจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนตามอัตราที่กำหนดไว้ข้างต้นได้  
(Oversubscription) แต่จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่  
ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น ในกรณีที่มิมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการ  
จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกแล้ว บริษัทจะจัดสรรหุ้น  
สามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมใน  
ราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (ก) ในกรณีที่มิมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ใน  
รอบแรกมีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทจะจัดสรรหุ้นที่เหลือ  
ดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดง  
ความจำนงซื้อเกินกว่าสิทธิ
- (ข) ในกรณีที่มิมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)  
ในรอบแรกมีจำนวนน้อยกว่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทจะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าว  
ให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- บริษัทจะจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายโดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรร (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดเศษหุ้นนั้นทิ้ง) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว
- ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือหลังจากการจัดสรรตามข้างต้นอยู่อีก ให้จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย และยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรร (ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) โดยจำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อหุ้นและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีในข้อ (ข) นี้จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ในการเสนอขายในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกัน บริษัทอาจเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือดังกล่าวในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทค.72/2558 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด โดยบุคคลในวงจำกัดดังกล่าวจะต้องไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทค. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ ในการทำรายการเกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 โดยราคาเสนอขายจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยราคาตลาดให้คำนวณจากราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลังเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น โดยราคาที่นำมาถัวเฉลี่ยดังกล่าวต้องใช้ราคาเฉลี่ยของการซื้อขายหุ้นนั้นในแต่ละวัน ทั้งนี้ วันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น ต้องย้อนหลังไม่เกินกว่า 3 วันทำการก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด และราคาเสนอขายหุ้นให้กับบุคคลในวงจำกัด จะต้องไม่ต่ำกว่าราคาเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น

อนึ่ง หากมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามหลักเกณฑ์ข้างต้น และการจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามที่ระบุข้างต้นแล้ว ให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทโดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจากการเสนอขายต่อไป

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ไม่ว่าจะกรณีใดจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวถือหุ้นของบริษัท ในลักษณะดังต่อไปนี้

- ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศที่ ทจ.12/2554 เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวได้รับยกเว้นการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ.12/2554 หรือ
- ในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท

ในการนี้ อนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังนี้

- (ก) กำหนดรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มเติม เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น
- (ข) กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มเติม เช่น จัดสรรในคราวเดียวทั้งจำนวน หรือหลายคราว อัตราส่วนการเสนอขาย วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มเติม (Record Date) การกำหนดวัน เวลา จองซื้อและชำระราคา ระยะเวลาการเสนอขาย ราคาเสนอขาย วิธีการชำระราคา รายละเอียด ในการจัดสรรและการเสนอขายอื่น ๆ
- (ค) ลงนามในแบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นเอกสารต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มเติมของบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ
- (ง) ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มเติมได้ทุกประการ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในส่วนของวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมที่ออกเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) รวมถึงวันจองซื้อและชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติม นั้น คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดในภายหลัง

ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ภายหลังจากที่ JCKD ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มเติมแบบเฉพาะเจาะจงข้างต้น ซึ่งบริษัทคาดว่าจะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น ภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 อย่างไรก็ตาม การกำหนดสิทธิในการจองซื้อหุ้นและได้รับการจัดสรรหุ้นเพิ่มเติมยังมีความไม่แน่นอนจนกว่าจะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

โปรดพิจารณารายละเอียดอื่น ๆ ตามที่ปรากฏในแบบรายงานการเพิ่มทุน (แบบ F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4)



## 5.4 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิ JCKH-W2

จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,281,298,185 หุ้น<sup>๖</sup> มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (“JCKH-W2” หรือ “ใบสำคัญแสดงสิทธิ”) ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราจัดสรรไม่เกิน 3 หุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ (หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราการจัดสรรให้ปัดเศษนั้นทิ้ง) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ มีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น และกำหนดราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 0.03 บาทต่อหุ้น (ยกเว้นกรณีมีการปรับราคาใช้สิทธิ)

นอกจากนี้ ราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของ JCKH-W2 ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัท ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เนื่องจากบริษัทมีผลประกอบการขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงินไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทจึงสามารถกำหนดราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิ JCKH-W2 ดังกล่าว ในราคาต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (โดยราคาใช้สิทธิ JCKH-W2 (ไม่ว่าจะมีการปรับสิทธิหรือไม่) จะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น)

ในการนี้ อนุมัติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบหมายคณะกรรมการบริษัท และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดและเปลี่ยนแปลง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ราคาและอัตราการใช้สิทธิการจัดสรร และวันออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธินี้ ตลอดจนมีอำนาจในการกำหนดเหตุแห่งการออกหุ้นสามัญใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิ และ/หรือ อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ รวมทั้งดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นและสมควรอันเนื่องมาจากการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ และการนำใบสำคัญแสดงสิทธิเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI) ตลอดจนดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น

บริษัทจะดำเนินการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ JCKH-W2 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยไม่คิดมูลค่า (Sweetener) ข้างต้น พร้อมกันกับดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 อย่างไรก็ตาม การกำหนดสิทธิและได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ ดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอนจนกว่าจะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

<sup>๖</sup> เมื่อรวมจำนวนหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิของหลักทรัพย์แปลงสภาพทั้งหมดของบริษัทฯ ได้แก่ หุ้นกู้แปลงสภาพ JCKH-W1 และ JCKH-W2 รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,931,215,394 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 34.63 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งรวมจำนวนหุ้นที่จะออกใหม่อื่นที่บริษัทฯ จะเสนอขายควบคู่กับ JCKH-W2 ในครั้งนี้ ซึ่งมีจำนวน 17,125,192,740 หุ้น ซึ่งจะไม่เกินร้อยละ 50.00 ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณจำนวนหุ้นรองรับ JCKH-W2 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

โปรดพิจารณารายละเอียดอื่น ๆ ตามที่ปรากฏในสรุปรายละเอียดเบื้องต้นของการออกและเสนอขาย JCKH-W2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

5.5 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการปรับสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (JCKH-W1)

จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 769,543,885 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) เนื่องจาก (1) การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด และ (2) การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ในราคาใช้สิทธิที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามการปรับสิทธิของราคาและอัตราการใช้สิทธิตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) (“ข้อกำหนดสิทธิ”)

ทั้งนี้ บริษัทคำนวณราคาการใช้สิทธิ อัตราส่วนการใช้สิทธิ และจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) โดยอาศัยราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัท ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลัง 6 เดือน (1 กรกฎาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565) โดยมีราคาเท่ากับ 0.17 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART) ซึ่งเป็นเพียงการประมาณการในเบื้องต้น

นอกจากนี้ ราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของ JCKH-W1 ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัท ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เนื่องจากบริษัทมีผลประกอบการขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงินไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทจึงสามารถกำหนดราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิ JCKH-W1 ดังกล่าว ในราคาต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (โดยราคาใช้สิทธิ JCKH-W2 (ไม่ว่าจะมีการปรับสิทธิหรือไม่) จะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น)

อย่างไรก็ดี บริษัทจะสามารถคำนวณราคาใช้สิทธิ อัตราส่วนการใช้สิทธิ และจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) ที่แน่นอนได้ โดยอาศัยราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัท ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1 (JCKH-W1) จะไม่ได้รับสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ (วันแรกที่ตลาดหลักทรัพย์ขึ้นเครื่องหมาย XR)

และให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

6. อนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) สืบเนื่องจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเพื่อออกและเสนอขายหุ้นให้แก่บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ตามที่ระบุในข้อ 2 และข้อ 5.2 ข้างต้นนั้น ซึ่งภายหลังการได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงดังกล่าว JCKD จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยจะถือหุ้นในบริษัท จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของ

ทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท (ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัท หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) นอกจากนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ในครั้งนี้จะส่งผลให้ JCKD ได้มาซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทจนมีสัดส่วนข้ามจุดที่จะต้องทำ คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ.12/2554”) อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำ คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามประกาศสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2651 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อ หลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 (รวมทั้งที่ได้มีการ แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ สก. 29/2651”) โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้นในคราวเดียวกันนี้ ซึ่งในการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุม ผู้ถือหุ้นของบริษัทในครั้งนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติดังกล่าวมิให้นำรวมการออกเสียงของบุคคลตาม มาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“บุคคล ตามมาตรา 258”) ของผู้ขอผ่อนผันหรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตาม มาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว

ทั้งนี้ ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทและผู้ขอผ่อนผันมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ร่วมกัน ได้แก่ นายอภิชัย เตชะอุบล (บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน) นอกจากนี้ บริษัทและผู้ขอผ่อนผันมีกรรมการ และผู้บริหารร่วมกัน ได้แก่ นายโชติวิทย์ เตชะอุบล และ นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล ดังนั้น การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ ผู้ขอผ่อนผันในครั้งนี้ จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โปรดพิจารณารายละเอียดตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ บริษัทโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) **สิ่งที่ส่งมาด้วย 5)**

และให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

7. อนุมัติแต่งตั้งให้ บริษัท แคปปิตอล แอ็ดเวนเทจ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทในเรื่องต่างๆ เกี่ยวกับการเข้าทำ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) รวมถึงจัดเตรียมเอกสารอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจ กำกับดูแลกำหนด
8. อนุมัติกำหนดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 8 มีนาคม 2566 เวลา 14.00 น. ด้วยการประชุมผ่าน สื่อบริการอิเล็กทรอนิกส์ ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 ประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อ เศรษฐกิจและสังคม เรื่อง มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 โดยมีระเบียบวาระดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565
- วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท
- วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทที่จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
- วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท
- วาระที่ 6.1 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิของหุ้นผู้แปลงสภาพ
- วาระที่ 6.2 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- วาระที่ 6.3 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
- วาระที่ 6.4 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (JCKH-W2)
- วาระที่ 6.5 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการปรับสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (JCKH-W1)
- วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)
- วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

โดยกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (Record date) ในวันที่ 27 มกราคม 2566

ทั้งนี้ เนื่องจากวาระที่ 3, 5, 6.2 และวาระที่ 7 เป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 จะไม่มีการพิจารณาในวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันและจะถือว่าวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก ยกเว้น วาระที่ 5 ซึ่งเป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ 6.1, 6.3, 6.4 และ 6.5 ด้วยนั้น จะไม่เป็นอันยกเลิก หากวาระที่ 5 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566

นอกจากนี้ สืบเนื่องจากสถานการณ์โรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 19 (COVID-19) คณะกรรมการมีมติอนุมัติการมอบหมายอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งรวมถึงการออกหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 การกำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงวัน เวลา สถานที่ รูปแบบการประชุม และรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่เห็นว่าจำเป็นหรือสมควรภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)



(นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม

**สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน  
จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “JCKH”) ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 8 มีนาคม 2566 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท (“**ธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน**”) โดยแบ่งออกเป็น (1) การซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา หรือเท่ากับ 653 ตารางวา จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“**JCKD**”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 2 งาน 87.7 ตารางวา หรือเท่ากับ 287.7 ตารางวา มูลค่า 163.02 ล้านบาท พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และคาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,206 ตารางเมตร มูลค่า 80.00 ล้านบาท รวมมูลค่า 243.02 ล้านบาท (“**ทรัพย์ชิ้นส่วนที่ 1**”) และ 2) ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 3 งาน 65.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 365.3 ตารางวา มูลค่า 206.98 ล้านบาท (“**ทรัพย์ชิ้นส่วนที่ 2**”) คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท (“**การซื้อทรัพย์ชิ้นจาก JCKD**”) ทั้งนี้ JCKD มีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์ชิ้นดังกล่าวในคราวเดียวกัน ไม่สามารถแบ่งแยกได้ และ (2) ภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์ชิ้นส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นที่จอดรถประมาณ 27 คัน และคาดฟ้า โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,924.82 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่า เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เสร็จสมบูรณ์ (“**การลงทุนส่วนเพิ่ม**”)

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนในธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์ชิ้นจาก JCKD รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท แบ่งการชำระออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้
  - (ก) ชำระโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 274,980,338.00 บาท (หรือประมาณ 274.98 ล้านบาท) เพื่อชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์ชิ้นจาก JCKD บางส่วน คิดเป็นร้อยละ 61.11 ของมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์ชิ้นดังกล่าวจาก JCKD (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

การชำระค่าตอบแทนให้แก่ JCKD บางส่วนเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามรายละเอียดข้างต้น ภายหลังจากการทำรายการ JCKD จะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ



37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD<sup>1</sup> จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) ส่งผลให้ JCKD มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยใช้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการทำรายการลงทุนในอาคารสำนักงาน และการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ (รายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

(ข) ส่วนที่เหลือจำนวน 175.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.89 ของมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจาก JCKD ชำระเป็นเงินสด โดยบริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.03 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 385,316,836.65 บาท (หรือประมาณ 385.32 ล้านบาท) (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 “แบบรายงานการเพิ่มทุน”)

(2) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท บริษัทฯ จะชำระเป็นเงินสดจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน

ธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานดังกล่าวข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 60.72 ตามเกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ (มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้วสำหรับงวดระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ของบริษัทฯ และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

<sup>1</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ) และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กล่าวคือ เป็นรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนที่มีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศขั้นต่ำ ตามบัญชี (1) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

นอกจากนี้ การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก JCKD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (อ้างอิงแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ) และ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000<sup>2</sup> หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD) โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจำนวนไม่เกิน 450.00<sup>3</sup> ล้านบาท และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 471.15 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ (NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 95.51 ล้านบาท) โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตสอบทานแล้วสำหรับงวดระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ของบริษัทฯ และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น ดังนั้น การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวจึงมีขนาดมากกว่า ร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และมีมูลค่าการทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

<sup>2</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD และถือโดยอ้อมผ่าน คู่สมรส (นางชลิดา เตชะอุบล) จำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

<sup>3</sup> มูลค่าสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันคำนวณจากมูลค่าการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท เท่านั้น ไม่รวมการลงทุนส่วนเพิ่มที่จะใช้ในการพัฒนาอาคารสำนักงานภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนที่ 2 จำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เนื่องจากไม่ถือเป็นค่าตอบแทนที่ชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ จึ่งขอแจ้งสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจาก JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

## 1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และเอกสารที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2566 ซึ่งจัดขึ้นในวันที่ 13 มกราคม 2566 โดยบริษัทฯ คาดว่ากระบวนการซื้อขายทั้งหมดจะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนและข้อกำหนดที่สำคัญทั้งหมดภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนและข้อกำหนดที่สำคัญตามที่ระบุในข้อ 8 และภายหลังได้รับการอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ของบริษัทฯ

## 2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ซื้อ : บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “JCKH”)

ผู้ขาย : บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD” หรือ “ผู้ขาย”)

โดย JCKD มีผู้ถือหุ้นดังนี้

#	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	3,125,000	31.25%
2	นางชลิตา เตชะอุบล <sup>1/</sup>	2,375,000	23.75%
3	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล <sup>2/</sup>	750,000	7.50%
4	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล <sup>2/</sup>	750,000	7.50%
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล <sup>2/</sup>	750,000	7.50%
6	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล <sup>2/</sup>	750,000	7.50%
7	นายอัศวินท์ เตชะอุบล <sup>2/</sup>	750,000	7.50%
8	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล <sup>2/</sup>	750,000	7.50%
	<b>รวม</b>	<b>10,000,000</b>	<b>100.00%</b>

หมายเหตุ :

1/ คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล

2/ บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลและนางชลิตา เตชะอุบล

ความสัมพันธ์ระหว่าง บริษัทฯ และผู้ขาย : ● นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (อ้างอิงแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ)

● นายอภิชัย เตชะอุบล และนางชลิตา เตชะอุบล (คู่สมรสของนายอภิชัย) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย

เตชะอุบล และนางชลิตา เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD รวมกันจำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

- เนื่องจากค่าตอบแทนในการทำรายการครั้งนี้บางส่วนจะชำระโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 274,980,338.00 บาท (หรือประมาณ 274.98 ล้านบาท) (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

ดังนั้น ภายหลังการได้รับจัดสรรซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจง JCKD จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยจะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD<sup>1/</sup> จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ส่งผลให้ JCKD มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยใช้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการทำรายการลงทุนในอาคารสำนักงาน และการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ (รายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

หมายเหตุ :

- 1/ นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ) และเป็นการรวมและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

### 3. ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

#### 3.1. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติอนุมัติเพื่อเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นที่จะจัดให้มีขึ้นในวันที่ 8 มีนาคม 2566 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น (1) การซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา หรือเท่ากับ 653 ตารางวา จาก JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 2 งาน 87.7 ตารางวา หรือเท่ากับ 287.7 ตารางวา มูลค่า 163.02 ล้านบาท พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,206 ตารางเมตร มูลค่า 80.00 ล้านบาท รวมมูลค่า 243.02 ล้านบาท (“ทรัพย์สินส่วนที่ 1”) และ 2) ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 3 งาน 65.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 365.3 ตารางวา มูลค่า 206.98 ล้านบาท (“ทรัพย์สินส่วนที่ 2”) คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท (“การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD”) ทั้งนี้ JCKD มีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวในคราวเดียวกัน ไม่สามารถแบ่งแยกได้ และ (2) ภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นที่จอดรถประมาณ 27 คัน และดาดฟ้า โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,924.82 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เสร็จสมบูรณ์ (“การลงทุนส่วนเพิ่ม”)

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนในธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดตามข้อ 5.3 วิธีการชำระเงิน

### 3.2. ประเภทและขนาดของรายการ

#### 3.2.1. ประเภทและการคำนวณขนาดของการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

บริษัทฯ ได้คำนวณขนาดรายการของธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานภายใต้ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยคำนวณจากงบการเงินที่สอบทานแล้วล่าสุดของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วล่าสุดของ JCKD สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

<b>(1) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)</b>			
ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจากไม่ได้เป็นการได้มาซึ่งหลักทรัพย์			
<b>(2) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน</b>			
ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจากไม่ได้เป็นการได้มาซึ่งหลักทรัพย์			
<b>(3) เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน</b>			
ขนาดรายการ =	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$	=	$\frac{657.14 \text{ ล้านบาท} \times 100}{1,261.45 \text{ ล้านบาท}^{1/}}$ = 52.09%
<b>(4) เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์</b>			
ขนาดรายการ =	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ}}$	=	$\frac{1,617.53 \text{ ล้านหุ้น} \times 100}{2,663.77 \text{ ล้านหุ้น}}$ = 60.72%
หมายเหตุ :			
1/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต			

ธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 60.72 ตามเกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ (มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้วสำหรับงวดระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ของบริษัทฯ และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ เป็นรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี (1) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.



### 3.2.2. ประเภทและการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก JCKD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (อ้างอิงแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ) และ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD) โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจำนวนไม่เกิน 450.00<sup>4</sup> ล้านบาท และมีขนาดรายการที่คำนวณได้เท่ากับร้อยละ 471.15 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ (NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 95.51 ล้านบาท) ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สำหรับงวดระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2565 ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางแสดงการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	มูลค่า (ล้านบาท)
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA)	95.51
ร้อยละ 3 ของ NTA	2.87
มูลค่าสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน	450.00 <sup>5</sup>
ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละของ NTA (ร้อยละ)	471.15

$$\begin{aligned}
 \text{ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละ} &= \frac{\text{มูลค่าของรายการ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)}} \\
 \text{ของ NTA (ร้อยละ)} &= \frac{450.00 \times 100}{95.51} \\
 &= \text{ร้อยละ 471.15}
 \end{aligned}$$

ตารางแสดงมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ	มูลค่า (ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	1,261.45
หัก : สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	(8.61)
หัก : หนี้สินรวม	(1,157.33)
หัก : ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-
<b>สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)</b>	<b>95.51</b>

<sup>4</sup> มูลค่าสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันคำนวณจากมูลค่าการซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท เท่านั้น ไม่รวมการลงทุนส่วนเพิ่มที่จะใช้ในการพัฒนาอาคารสำนักงานภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนที่ 2 จำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เนื่องจากไม่ถือเป็นค่าตอบแทนที่ชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงมีมูลค่าของขนาดมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ และมีมูลค่าการทำรายการมากกว่า 20.00 ล้านบาท บริษัทฯ จึงต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันและขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา

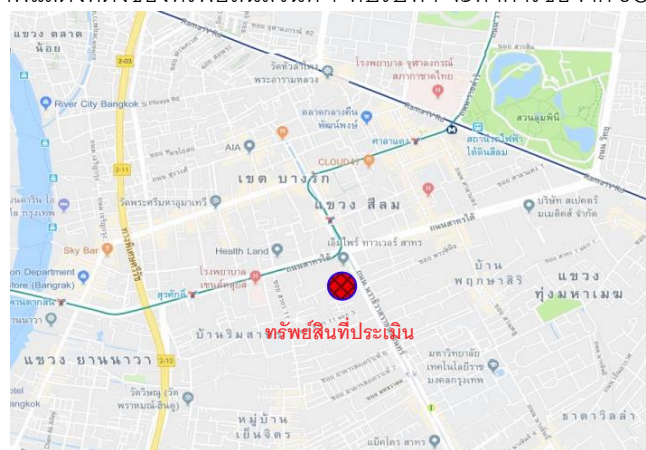
บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น

- (1) ที่ดินและอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา หรือเท่ากับ 653 ตารางวา จาก JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท (“การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

**ทรัพย์สินส่วนที่ 1**

<b>ประเภททรัพย์สิน</b>	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงาน
<b>รายละเอียดทรัพย์สิน</b>	ที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2185 เนื้อที่ดินรวม 2 งาน 87.7 ตารางวา หรือเท่ากับ 287.7 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาดฟ้า (“อาคารที่เอพดี”) จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,206 ตารางเมตร
<b>ที่ตั้งทรัพย์สิน</b>	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
<b>ลักษณะกรรมสิทธิ์</b>	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
<b>ผู้ถือกรรมสิทธิ์</b>	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)
<b>ภาระผูกพัน</b>	ติดจำนองกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ภาพแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินส่วนที่ 1 ที่บริษัทฯ จะทำการซื้อจาก JCKD



ที่มา: รายงานผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัท เข้าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ภาพแสดงทรัพย์สินส่วนที่ 1 ที่บริษัทฯ จะทำการซื้อจาก JCKD

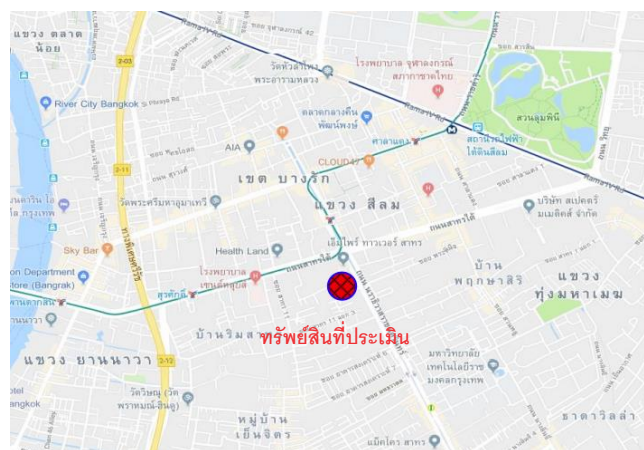


ที่มา: รายงานผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นฟิลลิปส์ จำกัด

**ทรัพย์สินส่วนที่ 2**

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2184 เนื้อที่ดิน 3 งาน 65.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 365.3 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ลักษณะกรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)
ภาระผูกพัน	ติดจำนองกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ภาพแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินส่วนที่ 2 ที่บริษัทฯ จะทำการซื้อจาก JCKD



ที่มา: รายงานผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัท เข้าทีเอส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ภาพแสดงทรัพย์สินส่วนที่ 2 ที่บริษัทฯ จะทำการซื้อจาก JCKD



ที่มา: รายงานผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัท ไทยประเมินราคา ลิมน์ ฟิลลิปส์ จำกัด

- (2) นอกจากนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นที่จอดรถประมาณ 27 คัน และคาเฟ่ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,924.82 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เสร็จสมบูรณ์ (“การลงทุนส่วนเพิ่ม”)

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ และวิธีการชำระเงิน

5.1. มูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 1) (1) การซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา หรือเท่ากับ 653 ตารางวา จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 2 งาน 87.7 ตารางวา หรือเท่ากับ 287.7 ตารางวา มูลค่า 163.02 ล้านบาท พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และคาเฟ่ จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,206 ตารางเมตร มูลค่า 80.00 ล้านบาท รวมมูลค่า 243.02 ล้านบาท (“ทรัพย์สินส่วนที่ 1”) และ 2) ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 3 งาน 65.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 365.3 ตารางวา มูลค่า 206.98 ล้านบาท (“ทรัพย์สินส่วนที่ 2”) คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท (“การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD”) ทั้งนี้ JCKD มีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวในคราวเดียวกัน ไม่สามารถแบ่งแยกได้ และ (2) ภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นที่จอดรถประมาณ 27 คัน และคาเฟ่ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,924.82 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เสร็จสมบูรณ์ (“การลงทุนส่วนเพิ่ม”)

5.2. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ

บริษัทฯ พิจารณากำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนโดยยึดหลักการพิจารณาอย่างระมัดระวังและรอบคอบ ซึ่งเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท เป็นราคาตามการเจรจาต่อรองและตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยอ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ต.ล. โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมิน	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (ล้านบาท)	รายงานเลขที่	วันที่ประเมิน	วิธีการประเมิน
<b>บริษัท เช่าทอัส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด</b>				
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		65GEN10/0031	26 ตุลาคม 2565	
ที่ดิน	181.25			วิธีเปรียบเทียบตลาด
อาคารสำนักงาน	110.00			วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ
<b>รวม</b>	<b>291.25</b>			
ที่ดินว่างเปล่า	230.14			วิธีเปรียบเทียบตลาด
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>521.39</b>			
<b>บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด</b>				
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		ทพ227-1-1692-22	27 ตุลาคม 2565	
ที่ดิน	201.39			วิธีเปรียบเทียบตลาด
อาคารสำนักงาน	112.00			วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ
<b>รวม</b>				
ที่ดินว่างเปล่า	255.71		วิธีเปรียบเทียบตลาด	
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>569.10</b>			

- (2) เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนคาดการณ์ที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาอาคารสำนักงานบนทรัพย์สินส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า โดยบริษัทฯ ประเมินค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานดังกล่าวเท่ากับ 23,000.00 บาทต่อตารางเมตร เนื้อที่ก่อสร้างเท่ากับ 9,006.04 ตารางเมตร ซึ่งอ้างอิงจากประสบการณ์ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ของ JCKD ซึ่งจะเทียบเคียงกับค่าก่อสร้างของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้ประเมินไว้ทั้ง 2 ราย

### 5.3. วิธีการชำระเงิน

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนในธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท แบ่งการชำระออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- (ก) ชำระโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 274,980,338.00 บาท (หรือประมาณ 274.98 ล้านบาท) เพื่อชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD บางส่วน คิดเป็นร้อยละ 61.11 ของมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจาก JCKD (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

การชำระค่าตอบแทนให้แก่ JCKD บางส่วนเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามรายละเอียดข้างต้น ภายหลังการทำรายการ JCKD จะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD<sup>5</sup> จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ภายจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) ส่งผลให้ JCKD มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยใช้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการทำรายการลงทุนในอาคารสำนักงาน และการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ (รายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

- (ข) ส่วนที่เหลือจำนวน 175.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.89 ของมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจาก JCKD ชำระเป็นเงินสด โดยบริษัทฯ จะออกและ

<sup>5</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ) และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)



เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.03 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 385,316,836.65 บาท (หรือประมาณ 385.32 ล้านบาท) (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 “แบบรายงานการเพิ่มทุน”)

(2) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท บริษัทฯ จะชำระเป็นเงินสดจากการกั๊ยเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน

## 6. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

บริษัทฯ เห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมเช่าลงทุนในอาคารสำนักงานในครั้งนี จะเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ ด้วยเหตุผลสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินและอาคารสำนักงานที่บริษัทฯ จะเช่าซื้อจาก JCKD ตั้งอยู่บริเวณซอยสาทร ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งมีทำเลที่ตั้งดี อยู่ในย่านเศรษฐกิจ มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวก มีถนนตัดผ่าน มีสถานที่ราชการ และมีโครงการขนาดใหญ่มาตั้ง รวมถึงใกล้รถไฟฟ้าและห้างสรรพสินค้า จึงสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มได้ รวมทั้งมีสภาพคล่องในการซื้อขายสูง
- (2) ปัจจุบันบริษัทฯ เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก JCKD ชั้นที่ 2 ชั้นที่ 4 (บางส่วน) และชั้นที่ 6 พื้นที่รวม 997.56 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ ซึ่งการเช่าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บนที่ดินและอาคารสำนักงาน ซึ่งจะสามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ รวมถึงไม่มีความเสี่ยงจากการปรับตัวขึ้นของค่าเช่าในอนาคต โดยในปี 2564 บริษัทฯ จ่ายชำระค่าเช่าพื้นที่และบริการพื้นที่ภายในอาคารดังกล่าวเป็นจำนวนประมาณ 4.79 ล้านบาท
- (3) การเข้าทำธุรกรรมเช่าลงทุนในอาคารสำนักงานในครั้งนี บริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะเป็นพื้นที่ที่จะให้บริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่ำเสมอที่จะช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ มีรายได้และกระแสเงินสดเข้ามาอย่างสม่ำเสมอมากขึ้น ลดความผันผวนของรายได้ที่ไม่แน่นอน และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้มากขึ้น ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจร้านอาหาร
- (4) บริษัทฯ สามารถนำที่ดินและอาคารสำนักงานดังกล่าวไปเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินต่าง ๆ สำหรับการขอวงเงินสินเชื่อมาในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ เพื่อให้มีเงินเพียงพอในการดำเนินธุรกิจและการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต รวมถึงในกรณีบริษัทฯ ต้องการระดมทุน เช่น การออกหุ้นกู้ บริษัทฯ สามารถนำที่ดินและอาคารสำนักงานดังกล่าวไปเป็นหลักประกันได้

## 7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนในธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท แบ่งการชำระออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้
  - (ก) ชำระโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เพื่อชำระค่าตอบแทนในการทำรายการดังกล่าวบางส่วนให้แก่ JCKD จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 274,980,338.00 บาท (หรือประมาณ 274.98 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะการจัดสรรหุ้นหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ภายหลังจากการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมไปถึงเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD เสร็จสมบูรณ์หรือได้รับการยกเว้นแล้ว (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)
  - (ข) ส่วนที่เหลือจำนวน 175.02 ล้านบาท ชำระเป็นเงินสด โดยบริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.03 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 385,316,836.65 บาท (หรือประมาณ 385.32 ล้านบาท) ภายหลังจากที่ JCKD ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงข้างต้น ซึ่งคาดว่าจะการจัดสรรหุ้นหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 “แบบรายงานการเพิ่มทุน”)
- (2) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท บริษัทฯ จะชำระเป็นเงินสดจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566

## 8. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

- (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้
1. การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 99,390,564.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 825,048,481.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 725,657,917.50 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 397,562,256 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4.
  2. การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก JCKD ในราคาซื้อขายคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450,000,000 บาท
  3. การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 5,038,444,116.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 725,657,917.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 5,764,102,033.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 20,153,776,464 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4.
  4. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ในลักษณะการเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 274,980,338.00 บาท
  5. การอนุมัติให้ JCKD ได้รับการผ่อนผันไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) อันเป็นผลจากการรับชำระราคาซื้อขายบางส่วนด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ JCKD
- (2) สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้บริษัทฯ ออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD และผ่อนผันให้ JCKD ไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)
- (3) คำรับรองของบริษัทฯ ถูกต้องแท้จริงทุกประการในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และยังคงถูกต้องแท้จริงทุกประการอยู่ตลอดเวลาจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
- (4) คำรับรองของ JCKD ถูกต้องแท้จริงทุกประการในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และยังคงถูกต้องแท้จริงทุกประการอยู่ตลอดเวลาจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
- (5) JCKD จะไม่ดำเนินการใด ๆ ให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ก่อหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในแง่ลบอย่างมีนัยสำคัญต่อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
- (6) ไม่มีการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี หรือการดำเนินการใด ๆ โดยหน่วยงานราชการ เพื่อขอให้ยุติการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้น หรือถูกทำให้เกิดขึ้นซึ่งมีเหตุอันควรจะคาดได้ว่าจะส่งผลถึงการเริ่มต้นของการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อที่ดิน

และสิ่งปลูกสร้าง หรือขัดขวางการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

- (7) ไม่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับใดซึ่งได้ประกาศ หรือมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างห้ามมิให้เข้าทำหรือทำให้การเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างถือเป็นการผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับดังกล่าว

9. ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ลำดับที่	กรรมการ	ส่วนได้เสีย
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท จำนวน 276,472,784<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD จำนวน 5,500,000<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบิดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>
2	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร (รักษาการ) และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ</li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 15,975,000<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.60 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>
3	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของบริษัทฯ</li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 31,914,850<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 1.20 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> </ul>

ลำดับที่	กรรมการ	ส่วนได้เสีย
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล และ นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>
4	นายณพวีร์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>• เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 30,796,500<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 1.16 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>• เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>• เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>• เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล และ นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>
5	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 474,500<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.02 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>• เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>• เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>• เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล และ นายณพวีร์ เตชะอุบล</li> </ul>

หมายเหตุ :

- 1/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 (อ้างอิงแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ)
- 2/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 โดยนายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD และถือโดยอ้อมผ่านคู่สมรส จำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย 2 ท่าน คือ นายโชติวิทย์ เตชะอุบล และนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระที่มีการพิจารณานุมัติการเข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน

#### 10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 มีมติอนุมัติให้เข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า ธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยเหตุที่มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวนไม่เกิน 450.00 ล้านบาท เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้ประเมินไว้ทั้ง 2 ราย และมูลค่าการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เป็นราคาต่ำกว่าก่อสร้างที่เทียบเคียงกับค่าก่อสร้างของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้ประเมินไว้ทั้ง 2 ราย นอกจากนี้ การได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงาน บริษัทฯ สามารถนำไปใช้เพื่อประโยชน์ในด้านต่าง ๆ ตามรายละเอียดในข้อ 6 คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่าการ

เข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและให้ความเห็นต่อรายการดังกล่าว โดยยึดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

เมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ ความสมเหตุสมผลของการทำรายการดังกล่าวข้างต้น เปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลอื่นที่มีไข่มุกคอลลี่ที่เกี่ยวข้องกัน มีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานนั้น มีเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับการทำรายการกับคู่สัญญาทั่วไปที่เป็นบุคคลที่มีไข่มุกคอลลี่ที่เกี่ยวข้องกัน (Arm's Length Basis) และไม่มีกฏเกณฑ์ผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการกำหนดเงื่อนไขที่เป็นปกติการซื้อขาย นอกจากนี้ ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่ JCKD เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD บางส่วน บริษัทฯ จะมี JCKD เข้ามาเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัทฯ ซึ่ง JCKD นั้นมีผู้บริหารและทีมงานที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ เข้าสู่ธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงานได้อย่างเข้มแข็งมากขึ้น จึงมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานจาก JCKD และให้นำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเสมือนทำรายการกับบุคคลอื่นที่มีไข่มุกคอลลี่ที่เกี่ยวข้องกันโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้รับผลกระทบจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือคณะกรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 10

- ไม่มี -

12. ข้อมูลอื่น ๆ

- ไม่มี -

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ และจัดทำขึ้นด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)



(นายจรรณภูมิ เตชะอุบล)  
กรรมการผู้มีอำนาจ



(นางรัชณี คิวเวช)  
กรรมการผู้มีอำนาจ



**JCK**  
บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)  
JCK HOSPITALITY PUBLIC COMPANY LIMITED

**รายละเอียดเบื้องต้นของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ  
บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม  
ที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขาย  
ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น**

1. สรุปรายละเอียดเบื้องต้นของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2 (“JCKH-W2”) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น

ผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์	:	บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “JCKH”)
ประเภท	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ” หรือ “JCKH-W2”)
ชนิด	:	ระบุชื่อผู้ถือและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขาย	:	ไม่เกิน 4,281,298,185 หน่วย
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรเพื่อรองรับการใช้สิทธิ	:	ไม่เกิน 4,281,298,185 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งรวมจำนวนหุ้นที่จะออกใหม่อื่นที่บริษัทฯ จะเสนอขายควบคู่กับ JCKH-W2 ที่เสนอขายในครั้งนี ซึ่งมีจำนวน 17,125,192,740 หุ้น  ทั้งนี้ เมื่อรวมจำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายในครั้งนี และจำนวนหุ้นรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพ (CD) หรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ (warrant) ที่เสนอขายครั้งอื่น ซึ่งไม่รวมหุ้นที่จัดไว้รองรับ ESOP-CD หรือ ESOP-warrant จำนวนทั้งหมด 5,931,215,394 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท คิดเป็นร้อยละ 34.63 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งรวมจำนวนหุ้นที่จะออกใหม่อื่นที่บริษัทฯ จะเสนอขายควบคู่กับ JCKH-W2 ที่เสนอขายในครั้งนี (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ปรากฏในหน้าที่ 10)
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	:	0.00 บาท (ศูนย์บาท)
วิธีการจัดสรร	:	จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อและชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราส่วนไม่เกิน 3 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยในส่วนของวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ (Record Date) คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดในภายหลัง

ในการคำนวณสิทธิของผู้ถือหุ้นแต่ละรายที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว หากมีเศษของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ไม่เต็มจำนวน 1 หน่วยจากการคำนวณ ให้ปัดเศษใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือทิ้งทั้งจำนวน ทั้งนี้ ภายหลังจากการคำนวณสิทธิของผู้ถือหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ ในกรณีที่มีเศษใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลือจากการจัดสรรทั้งหมด บริษัทฯ จะดำเนินการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือจำนวนดังกล่าว ซึ่งจะทำให้คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิในจำนวนเท่าที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมได้ลงตัว

- อัตราการใช้สิทธิ : ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
- ราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ : 0.03 บาทต่อหุ้น เว้นแต่จะมีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
- ทั้งนี้ ราคาใช้สิทธิหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงินไตรมาสที่ 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิในราคาต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน) ทั้งนี้ ราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญดังกล่าว (ไม่ว่าจะมีการปรับสิทธิหรือไม่) จะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น
- วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ : ภายในระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ
- อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ : ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
- ระยะเวลาการใช้สิทธิ : ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิจะสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้ในทุกวันทำการสุดท้ายของบริษัทฯ ทุก ๆ เดือนนับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิไปตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ
- สำหรับการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันครบกำหนดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งหากวันดังกล่าวตรงกับวันหยุดทำการของบริษัทฯ ให้เลื่อนเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนวันใช้สิทธิในแต่ละครั้ง



- ระยะเวลาการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิ : ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จะต้องแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. ในทุกวันทำการของบริษัทฯ ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิในแต่ละครั้ง ยกเว้นระยะเวลาแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายซึ่งผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิภายใน 15 วันก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย
- ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ : บริษัทฯ จะนำใบสำคัญแสดงสิทธิเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)
- ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ : บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)
- เงื่อนไขการปรับสิทธิ : บริษัทฯ จะดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจเป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องออกหุ้นสามัญใหม่เพื่อรองรับการปรับสิทธิ ทั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิไม่ให้ด้อยไปกว่าเดิม
- (1) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ อันเป็นผลจากการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้น
  - (2) เมื่อบริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ในราคาเสนอขายที่ต่ำกว่าราคาตลาดที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ
  - (3) เมื่อบริษัทฯ เสนอขายหลักทรัพย์ออกใหม่ใด ๆ ที่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหลักทรัพย์ในการใช้สิทธิแปลงสภาพ/ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ โดยกำหนดราคาเสนอขายและ/หรือราคาใช้สิทธิแปลงสภาพ/ใช้สิทธิซื้อหุ้นที่ต่ำกว่าราคาตลาดที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ
  - (4) เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้น
  - (5) เมื่อบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นเงินเกินกว่าอัตราที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ
  - (6) เมื่อมีกรณีอื่นใดในลักษณะเดียวกับที่กำหนดไว้ตามข้อ (1) – (5) ข้างต้นที่ทำให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้รับผลประโยชน์ด้อยไปจากเดิม
- เงื่อนไขอื่น : ให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดและเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงราคาและอัตราการใช้สิทธิ การจัดสรร และวันออกเสนอขาย

ใบสำคัญแสดงสิทธินี้ ตลอดจนมีอำนาจในการกำหนดเหตุแห่งการออกหุ้นสามัญใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิ และ/หรือ อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ รวมทั้งดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ และการนำใบสำคัญแสดงสิทธิเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI) ตลอดจนดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น

นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

## 2. ผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้น (Dilution Effect)

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “JCKH”) ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ของบริษัทฯ (“ที่ประชุมผู้ถือหุ้น”) เพื่อพิจารณาและอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

1. การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 99,390,564.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 825,048,481.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 725,657,917.50 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่ายจำนวน 397,562,256 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และการออกเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ที่ยังไม่ได้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 (ยกเว้นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิและการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) และการใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งหมดของบริษัทฯ)
2. การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 5,038,444,116.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 725,657,917.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 5,764,102,033.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 20,153,776,464 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท แบ่งได้ดังนี้
  - (1) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 641,508,439 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรเพิ่มเติมจากที่ได้จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 2 (CD Set 2) ที่เสนอขายบุคคลในวงจำกัด คือ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”)
  - (2) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงในวงจำกัด (Private Placement) คือ บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท
  - (3) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ในอัตราสัดส่วน 1 หุ้นเดิม

ต่อไม่เกิน 3 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (กรณีที่มีเศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.03 บาท

- (4) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 4,281,298,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อและได้ชำระราคาค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราสัดส่วนไม่เกิน 3 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ (ในการคำนวณสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นแต่ละรายนั้น หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราการจัดสรร ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง) โดยไม่คิดมูลค่าเสนอขาย
- (5) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 769,543,885 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1)

ทั้งนี้ การคำนวณผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายละเอียดดังกล่าว สามารถแบ่งออกได้เป็น 15 กรณี ดังนี้

	การอนุมัติของผู้ถือหุ้น			
	การออกหุ้นรองรับ CD Set 2 เพิ่มเติม	การออกและเสนอขายหุ้น PP	การออกและเสนอขายหุ้น RO	การออกและเสนอขาย JCKH-W2
กรณีที่ 1	✓			
กรณีที่ 2		✓		
กรณีที่ 3			✓	
กรณีที่ 4				✓
กรณีที่ 5	✓	✓		
กรณีที่ 6	✓		✓	
กรณีที่ 7	✓			✓
กรณีที่ 8		✓	✓	
กรณีที่ 9		✓		✓
กรณีที่ 10			✓	✓
กรณีที่ 11	✓	✓	✓	
กรณีที่ 12	✓		✓	✓
กรณีที่ 13	✓	✓		✓
กรณีที่ 14		✓	✓	✓
กรณีที่ 15	✓	✓	✓	✓

กำหนดให้

$Q_0$  = จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 เท่ากับ 2,663,766,785 หุ้น

$Q_{cd}$  = จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรเพื่อรองรับการแปลงสภาพของ CD Set 2 เพิ่มเติมจากที่เคยจัดสรรไว้เท่ากับ 641,508,439 หุ้น

$Q_{pp}$	=	จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงต่อบุคคลในวงจำกัด จำนวน 1,617,531,400 หุ้น
$Q_{ro}$	=	จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวน 12,843,894,555 หุ้น
$Q_{w2}$	=	จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรเพื่อรองรับการแปลงสภาพของ JCKH-W2 จำนวน 4,281,298,185 หุ้น
$Q_{w1-ro}$	=	จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรเพื่อรองรับการปรับสิทธิของ JCKH-W1 กรณีที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวน 360,653,856 หุ้น <sup>1/</sup>
$Q_{w1-ro\&w2}$	=	จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรเพื่อรองรับการปรับสิทธิของ JCKH-W1 กรณีที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น และอนุมัติการออกและเสนอขาย JCKH-W2 จำนวน 769,543,885 หุ้น <sup>1/</sup>
$P_0$	=	ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ ก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 จะมมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้ เท่ากับ 0.130 บาทต่อหุ้น
$P_{cd}$	=	ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิของ CD Set 2 กำหนดให้ราคาแปลงสภาพของ CD Set 2 มีส่วนลดร้อยละ 90 จากราคาตลาด ณ วันที่แปลงสภาพ ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการคำนวณบริษัทจึงประมาณการราคาแปลงสภาพของ CD Set 2 เท่ากับ 0.117 บาทต่อหุ้น (หรือร้อยละ 90 ของ $P_0$ ) อย่างไรก็ตาม ราคาแปลงสภาพที่เกิดขึ้นจริงจะขึ้นอยู่กับราคาตลาด ณ วันแปลงสภาพ
$P_{pp}$	=	ราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงต่อบุคคลในวงจำกัด เท่ากับ 0.170 บาทต่อหุ้น
$P_{ro}$	=	ราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น เท่ากับ 0.030 บาทต่อหุ้น
$P_{w2}$	=	ราคาใช้สิทธิของ JCKH-W2 เท่ากับ 0.030 บาทต่อหุ้น
$P_{w1-ro}$	=	ราคาใช้สิทธิของ JCK-W1 ภายหลังการปรับสิทธิ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้ออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น เท่ากับ 0.096 บาทต่อหุ้น <sup>1/</sup>
$P_{w1-ro\&w2}$	=	ราคาใช้สิทธิของ JCK-W1 ภายหลังการปรับสิทธิ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้ออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น และและอนุมัติการออกและเสนอขาย JCKH-W2 เท่ากับ 0.056 บาทต่อหุ้น <sup>1/</sup>

หมายเหตุ :

1/ บริษัทฯ คำนวณราคาการใช้สิทธิ อัตราส่วนการใช้สิทธิ และจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) โดยอาศัยราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน (1 กรกฎาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2566) โดยมีราคาเท่ากับ 0.17 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART) ซึ่งเป็นเพียงการประมาณการในเบื้องต้น

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะสามารถคำนวณราคาการใช้สิทธิ อัตราส่วนการใช้สิทธิ และจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) ที่แน่นอนได้ โดยอาศัยราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) จะไม่ได้รับสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ (วันแรกที่ตลาดหลักทรัพย์ขึ้นเครื่องหมาย XR)

การคำนวณผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในด้านต่าง ๆ ของแต่ละกรณี สามารถแสดงได้ดังนี้

2.1. ผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution)

การอนุมัติของผู้ถือหุ้น	Q <sub>0</sub> (หุ้น)	Q <sub>1</sub> (หุ้น)		Control Dilution Q <sub>1</sub> /(Q <sub>0</sub> +Q <sub>1</sub> ) (ร้อยละ)
กรณีที่ 1	2,663,766,785	Q <sub>cd</sub>	641,508,439	19.41
กรณีที่ 2	2,663,766,785	Q <sub>pp</sub>	1,617,531,400	37.78
กรณีที่ 3	2,663,766,785	Q <sub>ro</sub> +Q <sub>w1-ro</sub>	13,204,548,411	83.21
กรณีที่ 4*				
กรณีที่ 5	2,663,766,785	Q <sub>cd</sub> +Q <sub>pp</sub>	2,259,039,839	45.89
กรณีที่ 6	2,663,766,785	Q <sub>cd</sub> +Q <sub>pp</sub> +Q <sub>w1-ro</sub>	13,846,056,850	83.87
กรณีที่ 7*				
กรณีที่ 8	2,663,766,785	Q <sub>pp</sub> +Q <sub>ro</sub> +Q <sub>w1-ro</sub>	14,822,079,811	84.77
กรณีที่ 9*				
กรณีที่ 10	2,663,766,785	Q <sub>ro</sub> +Q <sub>w2</sub> +Q <sub>w1-ro&amp;w2</sub>	17,894,736,625	87.04
กรณีที่ 11	2,663,766,785	Q <sub>cd</sub> +Q <sub>pp</sub> +Q <sub>ro</sub> +Q <sub>w1-ro</sub>	15,463,588,250	85.31
กรณีที่ 12	2,663,766,785	Q <sub>cd</sub> +Q <sub>ro</sub> +Q <sub>w2</sub> +Q <sub>w1-ro&amp;w2</sub>	18,536,245,064	87.44
กรณีที่ 13*				
กรณีที่ 14	2,663,766,785	Q <sub>pp</sub> +Q <sub>ro</sub> +Q <sub>w2</sub> +Q <sub>w1-ro&amp;w2</sub>	19,512,268,025	87.99
กรณีที่ 15	2,663,766,785	Q <sub>cd</sub> +Q <sub>pp</sub> +Q <sub>ro</sub> +Q <sub>w2</sub> +Q <sub>w1-ro&amp;w2</sub>	20,153,776,464	88.33

หมายเหตุ \* เนื่องจากการออกและเสนอขาย JCKH-W2 เป็นการออกและเสนอขายเพื่อเป็น Sweetener ให้กับผู้ที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้นี้จึงเป็นวาระที่มีเงื่อนไขเกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ จำนวนหุ้นรองรับการใช้สิทธิ JCKH-W2 มีจำนวนค่อนข้างสูง การออกและเสนอขาย JCKH-W2 ตามจำนวนที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาในครั้งนี้ ถ้าไม่ได้รับการอนุมัติพร้อมกับการออกและเสนอขายเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้จะส่งผลให้จำนวนหุ้นรองรับหลักทรัพย์แปลงสภาพมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ซึ่งไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ดังนั้น กรณีที่ 4 กรณีที่ 7 กรณีที่ 9 และ กรณีที่ 13 ซึ่งตั้งสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการออกและเสนอขาย JCKH-W2 แต่ไม่อนุมัติการออกและเสนอขายเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นจึงเกิดขึ้นไม่ได้

2.2. ผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้น (Price Dilution)

การอนุมัติของผู้ถือหุ้น	P <sub>0</sub> (บาทต่อหุ้น)	P <sub>1</sub> (บาทต่อหุ้น)		Price Dilution (P <sub>0</sub> - P <sub>1</sub> )/P <sub>0</sub> (ร้อยละ)
กรณีที่ 1	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{cd} * Q_{cd})}{(Q_0 + Q_{cd})}$		2.31%

การอนุมัติของผู้ถือหุ้น	P <sub>0</sub> (บาทต่อหุ้น)	P <sub>1</sub> (บาทต่อหุ้น)		Price Dilution (P <sub>0</sub> - P <sub>1</sub> )/P <sub>0</sub> (ร้อยละ)
กรณีที่ 2	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{pp} * Q_{pp})}{(Q_0 + Q_{pp})}$	0.145	N/A**
กรณีที่ 3	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w1-ro} * Q_{w1-ro})}{(Q_0 + Q_{ro} + Q_{w1-ro})}$	0.047	63.85%
กรณีที่ 4*				
กรณีที่ 5	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{cd} * Q_{cd} + P_{pp} * Q_{pp})}{(Q_0 + Q_{cd} + Q_{pp})}$	0.141	N/A**
กรณีที่ 6	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{cd} * Q_{cd} + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w1-ro} * Q_{w1-ro})}{(Q_0 + Q_{cd} + Q_{pp} + Q_{w1-ro})}$	0.051	60.77%
กรณีที่ 7*				
กรณีที่ 8	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{pp} * Q_{pp} + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w1-ro} * Q_{w1-ro})}{(Q_0 + Q_{pp} + Q_{ro} + Q_{w1-ro})}$	0.060	53.85%
กรณีที่ 9*				
กรณีที่ 10	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w2} * Q_{w2} + P_{w1-ro \& w2} * Q_{w1-ro \& w2})}{(Q_0 + Q_{ro} + Q_{w2} + Q_{w1-ro \& w2})}$	0.044	66.15%
กรณีที่ 11	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{cd} * Q_{cd} + P_{pp} * Q_{pp} + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w1-ro} * Q_{w1-ro})}{(Q_0 + Q_{cd} + Q_{pp} + Q_{ro} + Q_{w1-ro})}$	0.062	52.31%
กรณีที่ 12	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{cd} * Q_{cd} + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w2} * Q_{w2} + P_{w1-ro \& w2} * Q_{w1-ro \& w2})}{(Q_0 + Q_{cd} + Q_{ro} + Q_{w2} + Q_{w1-ro \& w2})}$	0.046	64.62%
กรณีที่ 13*				
กรณีที่ 14	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{pp} * Q_{pp} + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w2} * Q_{w2} + P_{w1-ro \& w2} * Q_{w1-ro \& w2})}{(Q_0 + Q_{pp} + Q_{ro} + Q_{w2} + Q_{w1-ro \& w2})}$	0.053	59.23%
กรณีที่ 15	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{cd} * Q_{cd} + P_{pp} * Q_{pp} + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w2} * Q_{w2} + P_{w1-ro \& w2} * Q_{w1-ro \& w2})}{(Q_0 + Q_{cd} + Q_{pp} + Q_{ro} + Q_{w2} + Q_{w1-ro \& w2})}$	0.055	57.69%

หมายเหตุ \* เนื่องจากการออกและเสนอขาย JCKH-W2 เป็นการออกและเสนอขายเพื่อเป็น Sweetener ให้กับผู้ที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้นี้จึงเป็นวาระที่มีเงื่อนไขเกี่ยวเนื่องกัน นอกจากนี้ จำนวนหุ้นรองรับการใช้สิทธิ JCKH-W2 มีจำนวนค่อนข้างสูง การออกและเสนอขาย JCKH-W2 ตามจำนวนที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาในครั้งนี้ ถ้าไม่ได้รับการอนุมัติพร้อมกับการออกและเสนอขายเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้จะส่งผลให้จำนวนหุ้นรองรับหลักทรัพย์เปลี่ยนแปลงสภาพมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ซึ่งไม่เป็นที่ไปตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ดังนั้น กรณีที่ 4 กรณีที่ 7

กรณีที่ 9 และ กรณีที่ 13 ซึ่งตั้งสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการออกและเสนอขาย JCKH-W2 แต่ไม่อนุมัติการออกและเสนอขายเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นจึงเกิดขึ้นไม่ได้

\*\* เนื่องจาก ราคาหุ้นหลังการเพิ่มทุนสูงกว่าราคาหุ้นก่อนการเพิ่มทุน ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของราคาตลาด

### 2.3. การลดลงของส่วนแบ่งกำไร (EPS Dilution)

บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลังตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2565 ผู้ถือหุ้นจึงยังไม่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น

**รายละเอียดการคำนวณจำนวนหุ้นรองรับ  
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ  
บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (“JCKH-W2”)**

**1. วิธีการคำนวณจำนวนหุ้นรองรับ**

อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ เท่ากับ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัทฯ ได้ 1 หุ้น (เว้นแต่กรณีมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ) ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{จำนวนหุ้นรองรับ} &= \text{จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย} * 1 \\ &= 4,281,298,185 * 1 \text{ หุ้น} \\ &= 4,281,298,185 \text{ หุ้น} \end{aligned}$$

**2. วิธีการคำนวณสัดส่วนจำนวนหุ้นรองรับต่อจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ**

$$\begin{aligned} \text{สัดส่วนจำนวนหุ้นรองรับ} &= \frac{\begin{aligned} &(\text{จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายในครั้งนี}) + \\ &(\text{จำนวนหุ้นรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพ (CD) หรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออก} \\ &\text{ใหม่ (warrant) ที่เสนอขายครั้งอื่น ซึ่งไม่รวมหุ้นที่จัดไว้รองรับ ESOP-CD หรือ} \\ &\text{ESOP-warrant}) \end{aligned}}{\begin{aligned} &\text{จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งรวมจำนวนหุ้นที่จะออกใหม่อื่นที่} \\ &\text{บริษัทฯ จะเสนอขายควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิ (JCKH-W2) ที่เสนอขายในครั้งนี} \end{aligned}} \\ &= \frac{(4,281,298,185 + 1,649,917,209)}{(17,125,192,740)} \\ &= \text{ร้อยละ 34.63} \end{aligned}$$

**โดยที่**

- จำนวนหุ้นรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายในครั้งนี = 4,281,298,185 หุ้น
- จำนวนหุ้นรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพ (CD) หรือใบสำคัญแสดงสิทธิ  
ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ (warrant) ที่เสนอขายครั้งอื่น ซึ่งไม่รวมหุ้น  
ที่จัดไว้รองรับ ESOP-CD หรือ ESOP-warrant = 223,315,246 + 769,543,885 +  
15,549,639 + 641,508,439 หุ้น
- จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งรวมจำนวนหุ้น  
ที่จะออกใหม่อื่นที่บริษัทฯ จะเสนอขายควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิ  
(JCKH-W2) ที่เสนอขายในครั้งนี = 1,649,917,209 หุ้น
- จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งรวมจำนวนหุ้น  
ที่จะออกใหม่อื่นที่บริษัทฯ จะเสนอขายควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิ  
(JCKH-W2) ที่เสนอขายในครั้งนี = 2,663,766,785 + 14,461,425,955 หุ้น
- = 17,125,192,740 หุ้น



สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)  
ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “JCKH”) ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ของบริษัทฯ (“ที่ประชุมผู้ถือหุ้น”) เพื่อพิจารณาและอนุมัติเกี่ยวกับการลดทุน การเพิ่มทุน และการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

1. การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 99,390,564.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 825,048,481.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 725,657,917.50 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่ายจำนวน 397,562,256 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และการออกเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ที่ยังไม่ได้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 (ยกเว้นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิและการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) และการใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งหมดของบริษัทฯ)
2. การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 5,038,444,116.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 725,657,917.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 5,764,102,033.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 20,153,776,464 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท แบ่งได้ดังนี้
  - (1) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 641,508,439 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรเพิ่มเติมจากที่ได้จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 2 (CD Set 2) ที่เสนอขายบุคคลในวงจำกัด คือ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”)
  - (2) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงในวงจำกัด (Private Placement) คือ บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท
  - (3) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ในอัตราสัดส่วน 1 หุ้นเดิมต่อไม่เกิน 3 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (กรณีที่มีเศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.03 บาท
  - (4) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 4,281,298,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อและได้ชำระราคาค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราสัดส่วนไม่เกิน 3 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญ

แสดงสิทธิ (ในการคำนวณสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นแต่ละรายนั้น หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราการจัดสรร ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง) โดยไม่คิดมูลค่าเสนอขาย

- (5) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 769,543,885 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อบริหารการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1)

ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นนักลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงเป็นเรื่องที่มีนัยสำคัญ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้จัดเตรียมสารสนเทศที่เป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 73/2558 เรื่อง รายการในหนังสือนัดประชุม ผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียนเพื่อขออนุมัติการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 73/2558”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายละเอียดของการเสนอขายและจัดสรรหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด วิธีการกำหนดราคาเสนอขายและราคาตลาด

1.1 ลักษณะทั่วไปของรายการ

<b>ข้อมูลการทำรายการ</b>	บริษัทฯ จะเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เสนอขายให้แก่บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาไว้อย่างชัดเจน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 274,980,338.00 บาท (หรือประมาณ 274.98 ล้านบาท)
<b>วัน เดือน ปี การเข้าทำรายการ</b>	บริษัทฯ คาดว่ากระบวนการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 (ทั้งนี้ ขึ้นกับการอนุมัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และขั้นตอนของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์)
<b>ผู้ออกและเสนอขายหุ้น</b>	บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “JCKH”)
<b>ผู้ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)</b>	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)

โครงสร้างผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกก่อนและหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	(ก)		(ข)		(ค)	
		โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (XM) (ณ วันที่ 19 ตุลาคม 2565)		โครงสร้างการถือหุ้น ที่คาดว่าจะเป็นในปัจจุบัน (ณ วันที่ 12 มกราคม 2566)		ภายหลังการซื้อหุ้นสามัญ ที่คาดว่าจะเป็นหลังเพิ่มทุน PP	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	276,472,784	13.45	276,472,784	10.38	276,472,784	6.46
2	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด					1,617,531,400	37.78
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	123,697,380	6.02	123,697,380	4.64	123,697,380	2.89
4	นางสาวธัญปภา ชลสายพันธ์	99,193,213	4.83	99,193,213	3.72	99,193,213	2.32
5	นายทวีฉัตร จุฬางกูร	82,084,836	3.99	82,084,836	3.08	82,084,836	1.92
6	นางสาววนิดา แคนไตรทศ	76,000,000	3.70	76,000,000	2.85	76,000,000	1.78
7	นายณวัชชพงค์ พีระเดชาพันธ์	70,219,900	3.42	70,219,900	2.64	70,219,900	1.64
8	นายทวี สิริบุญวรรณ	52,927,000	2.58	52,927,000	1.99	52,927,000	1.24
9	MR. KUO-CHAN TSENG	37,783,800	1.84	37,783,800	1.42	37,783,800	0.88
10	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	31,914,850	1.55	31,914,850	1.20	31,914,850	0.75
11	นายณพวีร์ เตชะอุบล	30,796,500	1.50	30,796,500	1.16	30,796,500	0.72
	<b>รวมผู้ถือหุ้น 11 รายแรก</b>	<b>881,090,263</b>	<b>42.87</b>	<b>881,090,263</b>	<b>33.08</b>	<b>2,498,621,663</b>	<b>58.36</b>
12	ผู้ถือหุ้นอื่น	1,174,234,068	57.13	1,782,676,522	66.92	1,782,676,522	41.64
	<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>2,055,324,331</b>	<b>100.00</b>	<b>2,663,766,785</b>	<b>100.00</b>	<b>4,281,298,185</b>	<b>100.00</b>

- หมายเหตุ (ก) อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันที่มีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565
- (ข) หลังจากวันที่ 19 ตุลาคม 2565 จนถึงวันที่ 12 มกราคม 2566 (วันที่ทำการสุดท้ายก่อนที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติให้นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลโดยเฉพาะเจาะจงในครั้งนี้) บริษัทฯ มีการเพิ่มทุนชำระแล้วจากการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ รวมถึงการออกและเสนอขายหุ้นแก่บุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไปในวันที่ 15 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนรวมกันทั้งสิ้น 608,442,454 หุ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วเป็น 2,663,766,785 หุ้น ทั้งนี้ โครงสร้างการถือหุ้นที่คาดว่าจะเป็นในปัจจุบัน (ณ วันที่ 12 มกราคม 2566) ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าการถือหุ้นของผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากโครงสร้างการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (XM) (ณ วันที่ 19 ตุลาคม 2565)
- (ค) โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ภายหลังการทำรายการการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน PP โดยปรับปรุงข้อมูลโครงสร้างการถือหุ้นที่คาดว่าจะเป็นในปัจจุบัน (ณ วันที่ 12 มกราคม 2566) ด้วยข้อมูลการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,617,531,400 หุ้น ให้แก่ JCKD และตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าการถือหุ้นของผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากโครงสร้างการถือหุ้นที่คาดว่าจะเป็นในปัจจุบัน (ณ วันที่ 12 มกราคม 2566)

## 1.2 วิธีการเสนอขายและการจัดสรร

บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ให้แก่บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยคณะกรรมการบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา กำหนดราคาเสนอขายไว้ชัดเจน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 274,980,338.00 บาท (หรือประมาณ 274.98 ล้านบาท) ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 72/2558”) ทั้งนี้ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (“ตลาดหลักทรัพย์”) ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 12 มกราคม 2566 โดยมีราคาเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART)

อย่างไรก็ดี ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงินไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายดังกล่าวในราคาต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชน กำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า JCKD เป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและสามารถลงทุนในบริษัทฯ ได้จริง และสามารถช่วยสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ ได้ตามเป้าหมาย ซึ่งจะสร้างการเติบโตเพิ่มเติมอย่างยั่งยืนในระยะยาวได้ โดย JCKD ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนในครั้งนี้ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก JCKD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (อ้างอิงแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ)

และ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000<sup>1</sup> หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD) โดยมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 471.15<sup>2</sup> ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ (NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 95.51 ล้านบาท) โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้วสำหรับงวดระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ของบริษัทฯ และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงมีขนาดมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และมีมูลค่าการทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ภายหลังการได้รับจัดสรรซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงดังกล่าว JCKD จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยจะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD<sup>3</sup> จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) นอกจากนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ในครั้งนี้จะส่งผลให้ JCKD ได้มาซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทฯ จนมีสัดส่วนข้ามจุดที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ.12/2554”) อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2651 เรื่อง

<sup>1</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JCKD และถือโดยอ้อมผ่านคู่สมรส (นางชลิดา เตชะอุบล) จำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

<sup>2</sup> เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับ JCKD ในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งในการชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่จะอนุมัติในคราวเดียวกันกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้ JCKD ในครั้งนี้ ดังนั้น การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันจะอ้างอิงมูลค่าของสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวนไม่เกิน 450.00 ล้านบาท เป็นหลัก เนื่องจากเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่ารวมของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับ JCKD ในครั้งนี้ที่ 274.98 ล้านบาท ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 “สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน”

<sup>3</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ) และเป็นกรรมการและผู้จัดการใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ สก. 29/2561”) โดยที่ประชุมคณะกรรมการของ บริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในคราวเดียวกันนี้ ซึ่งในการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ บริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ในครั้งนี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมีมติดังกล่าวมิให้เน้นบวกรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“บุคคลตามมาตรา 258”) ของผู้ขอผ่อนผันหรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว (รายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ บริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามที่ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

ทั้งนี้ หากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้นำเข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้น ที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ก่อนที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสั่งรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ห้ามมิให้บุคคลที่ได้รับหุ้นจากการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัดดังกล่าวนำหุ้นที่ได้รับจากการ เสนอขายทั้งหมดออกขายภายในกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Silent Period) โดยภายหลังจากวันที่หุ้นดังกล่าวเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน ให้บุคคลดังกล่าว สามารถทยอยขายหุ้นที่ถูกสั่งห้ามขายได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถูกสั่งห้ามขาย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ ที่กำหนดในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือ หุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม)

### 1.3 การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ตามรายละเอียดข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการประเภทรายการ เกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 471.15<sup>4</sup> ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของ บริษัทฯ (NTA ของ บริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 95.51 ล้านบาท) พิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตสอบทานแล้วสำหรับงวดระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ของ บริษัทฯ และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงมีขนาดมากกว่าร้อยละ 3

<sup>4</sup> เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับ JCKD ในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งในการชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่จะอนุมัติในคราวเดียวกันกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้ JCKD ในครั้งนี้ ดังนั้น การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันจะอ้างอิงมูลค่า ของสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวนไม่เกิน 450.00 ล้านบาท เป็นหลัก เนื่องจากเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่ารวมของการออก และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับ JCKD ในครั้งนี้ที่ 274.98 ล้านบาท ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 “สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน”

ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 “สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน”

#### 1.4 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD นั้น จะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ และ JCKD เสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว (รายละเอียดของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

#### 1.5 วิธีการกำหนดราคาเสนอขาย และมูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

คณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา กำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนไว้ อย่างชัดเจนที่ราคาหุ้นละ 0.17 บาท ซึ่งเป็นราคาที่มาจากการเจรจาและตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ ทจ. 72/2558 ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติ การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 12 มกราคม 2566 โดยมีราคาเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART) (มูลค่าตามบัญชี (Book Value) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 0.05 บาทต่อหุ้น) นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้คำนึงถึงสภาวะเศรษฐกิจและ สภาวะตลาดทุนในปัจจุบัน มูลค่าสินทรัพย์ สุทธาฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความเชี่ยวชาญ รวมถึงศักยภาพ ของ JCKD ไม่ว่าจะเป็นฐานะทางการเงิน ประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจ ตลอดจนโอกาสในการ เติบโตของบริษัทฯ รวมไปถึงเครือข่ายทางธุรกิจ ที่จะสามารถยังประโยชน์ในฐานะพันธมิตรที่มีความแข็งแกร่งซึ่งจะส่งเสริม การเติบโตให้แก่บริษัทฯ ได้ในระยะยาว

อย่างไรก็ดี ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 0.25 บาท เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงินไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคา เสนอขายดังกล่าว ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชน

กำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

#### 1.6 ประเภทผู้ลงทุนที่จะได้รับการเสนอขาย และความสัมพันธ์กับผู้ลงทุนดังกล่าว

บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ JCKD ทั้งนี้ ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับผู้ลงทุนและความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลดังกล่าวกับบริษัทฯ มีดังนี้

- ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับผู้ลงทุน

<b>ชื่อบริษัท</b>	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)
<b>ประเภทกิจการ</b>	บริษัทจำกัด
<b>เลขทะเบียนนิติบุคคล</b>	0105541042321
<b>ลักษณะการประกอบธุรกิจ</b>	ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการให้เช่าอาคารสำนักงาน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจโรงแรม
<b>ทุนจดทะเบียน</b>	1,000.00 ล้านบาท
<b>ที่ตั้งบริษัท</b>	อาคารทีเอฟพีดี, เลขที่ 36 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
<b>วันจดทะเบียนบริษัท</b>	10 กรกฎาคม 2541

- รายชื่อผู้ถือหุ้นของ JCKD ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 มีดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	3,125,000	31.25
2	นางชลิดา เตชะอุบล	2,375,000	23.75
3	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	750,000	7.50
4	นายอรรณวุฒิ เตชะอุบล	750,000	7.50
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล	750,000	7.50
6	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	750,000	7.50
7	นายอัศวินท์ เตชะอุบล	750,000	7.50
8	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล	750,000	7.50
<b>รวม</b>		<b>10,000,000</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD



- คณะกรรมการบริษัทของ JCKD ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 มีดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	กรรมการ
2	นางชลิดา เตชะอุบล	กรรมการ
3	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	กรรมการ
4	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	กรรมการ
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรองบริษัทของ JCKD

- ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างผู้ลงทุนกับบริษัท

การออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามนัยของประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก JCKD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (อ้างอิงแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ) และ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000<sup>5</sup> หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

ภายหลังการได้รับจัดสรรซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจง JCKD จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยจะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD<sup>6</sup> จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) ซึ่งส่งผลให้ JCKD ได้มาซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทฯ จนมีสัดส่วนข้ามจุดที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศ ทจ.12/2554 อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามประกาศ สก. 29/2651 ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการทำรายการลงทุนในอาคารสำนักงาน และการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในครั้งนี้

<sup>5</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD และถือโดยอ้อมผ่านคู่สมรส (นางชลิดา เตชะอุบล) จำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

<sup>6</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ) และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

(รายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำสั่งซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

## 2. วัตถุประสงค์ของการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และแผนการใช้จ่ายเงิน

### 2.1 วัตถุประสงค์ของการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และแผนการใช้จ่ายเงิน

บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนและการใช้จ่ายเงินเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ เพื่อชำระค่าตอบแทนส่วนหนึ่งในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 นี้ โดยมีรายละเอียดแผนการใช้จ่ายเงินเบื้องต้นดังนี้

วัตถุประสงค์	จำนวนเงินโดยประมาณ (ล้านบาท)	กำหนดระยะเวลา การนำเงินไปใช้
เพื่อชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD	274.98	ภายในปี 2566

ทั้งนี้ มูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวนไม่เกิน 450.00 ล้านบาท โดยส่วนที่เหลือเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 175.02 ล้านบาท จะชำระโดยเงินสดที่จะได้รับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นที่จะขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในคราวเดียวกันนี้ (รายละเอียดของการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 “แบบรายงานการเพิ่มทุน”)

### 2.2 ลักษณะโครงการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลโดยเฉพาะเจาะจง (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 274,980,338.00 บาท (หรือประมาณ 274.98 ล้านบาท) เพื่อชำระค่าตอบแทนส่วนหนึ่งในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ซึ่งจะคงเหลือส่วนที่ต้องชำระเพิ่มเติมเท่ากับ 175,019,662.00 บาท (หรือประมาณ 175.02 ล้านบาท) ด้วยเงินที่จะได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering)

ทั้งนี้ รายละเอียดการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 “สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน”

## 2.3 โอกาสที่โครงการดังกล่าวจะสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ

การเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ในครั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ซึ่งจะสามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะเป็นพื้นที่ที่จะให้บริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 ทั้งนี้ การให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่ำเสมอที่จะช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ มีรายได้และกระแสเงินสดเข้ามาอย่างสม่ำเสมอมากขึ้น ลดความผันผวนของรายได้ที่ไม่แน่นอน และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้มากขึ้น ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจร้านอาหาร

## 2.4 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินโครงการได้สำเร็จ

หากบริษัทฯ ไม่สามารถซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ได้ตามแผนที่กำหนดไว้ บริษัทฯ จะเสียโอกาสในการขยายขอบเขตในธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ซึ่งอาจทำให้รายได้และผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามคาดการณ์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ได้สำเร็จ จะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจหลักของบริษัทฯ

## 2.5 ความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการ

การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจะทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานในครั้งนี้นี้ บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เข้ามาเช่าตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นว่า บริษัทฯ มีศักยภาพและมีบุคลากรที่มีความสามารถในการที่จะดำเนินธุรกิจการให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงานได้ รวมถึง JCKD ซึ่งจะได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้นี้ จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีประสบการณ์ มีความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ซึ่งจะมีส่วนสำคัญที่จะช่วยเสริมส่งในการพัฒนา และเสริมสร้างความสามารถ และศักยภาพของบริษัทฯ ในการทำธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน และส่งเสริมผลประโยชน์ที่ดีของบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต

**3. ผลกระทบที่จะมีต่อผู้ถือหุ้นเดิมจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้**

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ที่ราคาต่ำกว่าข้างต้น จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

**3.1 ผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution)**

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะมีผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งจะมีสิทธิการออกเสียงลดลงร้อยละ 37.78 โดยสามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{จำนวนสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นใหม่ที่เสนอขาย}}{\text{จำนวนสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม + จำนวนสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นใหม่ที่เสนอขาย}} \\
 &= \frac{1,617,531,400}{2,663,766,785 + 1,617,531,400} \\
 &= \text{ร้อยละ 37.78}
 \end{aligned}$$

**3.2 ผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้น (Price Dilution)**

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะไม่มีผลกระทบต่อราคาของหุ้นของบริษัท เนื่องจากราคาเสนอขายมีมูลค่าสูงกว่าราคาตลาดจึงทำให้ไม่มีผลกระทบจาก Price Dilution

**3.3 ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earnings Per Share (“EPS”) Dilution)**

การเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ ไม่มีผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น เนื่องจากบริษัท มีผลประกอบการขาดทุนสุทธิย้อนหลัง 12 เดือนระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565

**3.4 ความคุ้มค่าที่ผู้ถือหุ้นได้รับเปรียบเทียบกับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น**

เมื่อเปรียบเทียบประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดกับผลกระทบต่อส่วนสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นตามรายละเอียดข้างต้น คณะกรรมการเห็นว่าการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD จะให้ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่าผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) ซึ่งลดลงเท่ากับร้อยละ 37.78 เนื่องจาก JCKD มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการและการลงทุนในธุรกิจที่หลากหลายมาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน อีกทั้ง บริษัท สามารถนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้เพื่อเข้าซื้อที่ดินและอาคารสำนักงาน เพื่อนำมาใช้เป็นอาคารสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะเป็นพื้นที่ที่จะให้บริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งจะส่งผลดีต่อการเติบโต และเพิ่มความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่ต้องพึ่งพากระแสเงินสดของบริษัทฯ หรือเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ในจำนวนมากซึ่งอาจจะไม่เพียงพอต่อความต้องการใช้เงินลงทุน

#### 4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

##### 4.1 เหตุผลและความจำเป็นของการเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในครั้งนี้ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ดังนั้น การนำเงินเพิ่มทุนดังกล่าว จะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ โดยพื้นที่ส่วนที่เหลือ บริษัทฯ จะทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่ำเสมอที่จะเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทฯ ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ

นอกจากนี้ การออกและเสนอขายหุ้นแก่บุคคลในวงจำกัดเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จะเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ เนื่องจากเป็นการลดภาระการจัดหาเงินทุนจากภายนอกเพื่อนำมาชำระราคาจากการทำรายการดังกล่าว อีกทั้ง ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นแก่บุคคลในวงจำกัด บริษัทฯ จะมี JCKD เข้ามาเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัทฯ ซึ่ง JCKD นั้นถือเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจโรงแรม ซึ่งจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้กับบริษัทฯ ในระยะยาวได้ และมีโอกาสในการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจใหม่ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และสามารถต่อยอดไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายและช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงมีความเห็นว่าการเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคต

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเปรียบเทียบการเพิ่มทุนในรูปแบบต่าง ๆ แล้วเห็นว่าการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) มีขั้นตอน และระยะเวลายาวนาน รวมถึงมีค่าใช้จ่ายการดำเนินการที่ค่อนข้างสูง รวมถึงมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถระดมทุนได้ตามที่ต้องการ ในขณะที่การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ที่มีความพร้อมทางด้านการเงิน และมีการกำหนดจำนวนหุ้นและราคาเสนอขายที่แน่นอน ทำให้บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนตามที่ต้องการอย่างแน่นอน และสามารถกำหนดระยะเวลาที่จะได้รับเงินที่แน่นอนทันการต่อแผนการใช้จ่ายเงิน อีกทั้งการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดยังเป็นการลดภาระของผู้ถือหุ้นเดิมลงได้ค่อนข้างมาก เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดดังกล่าว

จะสามารถชำระค่าตอบแทนสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ได้ในจำนวน 274.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.11 ของมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าว คงเหลือมูลค่าสิ่งตอบแทนที่ต้องชำระจำนวน 175.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.89 ซึ่งจะชำระเป็นเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนที่จะเกิดขึ้นในภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดให้แก่ JCKD ในครั้งนี้

สำหรับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่ามีความเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคต

#### 4.2 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามกำหนดการภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 (ทั้งนี้ ขึ้นกับการอนุมัติของสำนักงาน ก.ล.ต. และขั้นตอนของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์) และจะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ เพื่อเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ตามรายละเอียดที่กล่าวมาในข้อ 2 วัตถุประสงค์ของการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและแผนการใช้จ่ายเงิน โดยบริษัทฯ คาดว่ากระบวนการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวจะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 ภายหลังที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566

อนึ่ง เพื่อให้การเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ประสบผลสำเร็จ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดหาเงินเพิ่มเติม โดยการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566

#### 4.3 ความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุน แผนการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้น และโครงการที่จะดำเนินการรวมทั้งความเพียงพอของแหล่งเงินทุน

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าการเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะสามารถใช้จ่ายเงินเพิ่มทุนดังกล่าวเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เข้าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ซึ่งจะสามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ และพื้นที่ส่วนที่เหลือ บริษัทฯ จะทำการปล่อยเช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่ำเสมอที่จะเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทฯ ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ ซึ่งในที่สุดแล้วคาดว่าจะสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว

#### 4.4 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อันเนื่องจากการเพิ่มทุนและการดำเนินการตามแผนการใช้จ่ายเงินหรือโครงการ

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า การเพิ่มทุนในครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งเงินทุนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ซึ่งจะสามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะเป็นพื้นที่ที่จะให้บริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่ำเสมอที่จะช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ มีรายได้และกระแสเงินสดเข้ามาอย่างสม่ำเสมอมากขึ้น ลดความผันผวนของรายได้ที่ไม่แน่นอน และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้มากขึ้น ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจร้านอาหาร ทั้งนี้ การเพิ่มทุนดังกล่าวจะส่งผลดีต่อการเติบโต และเพิ่มความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ โดยไม่กระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ รวมถึงช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้และมีสถานะทางการเงินและฐานทุนที่มั่นคง ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย

#### 4.5 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ในกรณีที่ไม่สามารถเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้ครบจำนวน

คณะกรรมการบริษัท ได้คำนึงผลกระทบดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เพื่อเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่ JCKD ซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ครบจำนวน

#### 4.6 ความเหมาะสมของราคาหุ้นที่ออกใหม่ที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และที่มาของการกำหนดราคา

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ เท่ากับหุ้นละ 0.17 บาท ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับราคาตลาดที่กำหนดในประกาศ ทจ. 72/2558 ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 ถึง 12 มกราคม 2566 โดยมีราคาเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น (มูลค่าตามบัญชี (Book Value) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 0.05 บาทต่อหุ้น)

อย่างไรก็ดี ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงินไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายดังกล่าว ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52

แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชน กำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน) ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของการกำหนดราคาเสนอขายดังกล่าว โดยคำนึงถึงภาวะตลาดและความต้องการลงทุนของผู้ลงทุน

## 5. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้ศึกษาความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการจัดสรรหลักทรัพย์ในครั้งนี้ตามที่กล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเปรียบเทียบการเพิ่มทุนในรูปแบบต่าง ๆ แล้วเห็นว่าการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) มีขั้นตอนและระยะเวลายาวนาน รวมถึงมีค่าใช้จ่ายการดำเนินการที่ค่อนข้างสูง รวมถึงมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถระดมทุนได้ตามที่ต้องการ ส่วนการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วน (Right Offering) จะเป็นภาระต่อผู้ถือหุ้นและมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถระดมทุนได้ตามที่ต้องการ ซึ่งเป็นผลมาจากความไม่แน่นอนในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นเดิม ในขณะที่การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ที่มีความพร้อมทางการเงิน และมีการกำหนดจำนวนหุ้นและราคาเสนอขายที่แน่นอน ทำให้บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนตามที่ต้องการอย่างแน่นอน และสามารถกำหนดระยะเวลาที่จะได้รับเงินที่แน่นอนทันการถือต่อแผนการใช้เงิน

คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่าการเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ เนื่องจากจะทำให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพื่อรองรับสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD โดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะช่วยให้อำนาจบริหารสามารถระดมทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้นและลดภาระผู้ถือหุ้นเดิมในการเพิ่มทุน ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีสภาพคล่องและผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ สามารถนำเงินทุนที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ เข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD โดยไม่ต้องชำระด้วยเงินสด ทำให้บริษัทฯ ยังคงเหลือเงินสดไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ ต่อไป

เมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ ความสมเหตุสมผลของการทำรายการดังกล่าวข้างต้น เปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลอื่นที่มีใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีความเห็นว่าการเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลอื่นที่มีใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (Arm's Length Basis) โดยราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ที่ราคา 0.17 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาด นอกจากนี้ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมี JCKD เข้ามาเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัทฯ ซึ่ง JCKD นั้นมีผู้บริหารและทีมงานที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ซึ่งจะช่วยทำให้บริษัทฯ เข้าสู่ธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงานได้อย่างเข้มแข็งมากขึ้น จึงมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และให้นำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเสมือนทำรายการกับบุคคลอื่นที่มีใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้รับผลกระทบจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน



6. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัทข้างต้น และไม่มีกรรมการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากมติคณะกรรมการบริษัทดังกล่าว

7. **กรรมการที่มีส่วนได้เสียและ/หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ มีกรรมการที่มีส่วนได้เสียในการทำรายการในครั้งนี้อย่างนี้

ลำดับที่	กรรมการ	ส่วนได้เสีย
1	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร (รักษาการ) และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ</li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 15,975,000<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.60 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>
2	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของบริษัทฯ</li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 31,914,850<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 1.20 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>

หมายเหตุ :

- ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 ตามแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ
- ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ตามสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD

ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียข้างต้นไม่ได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระที่มีการพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

## 8. ข้อพิจารณาเกี่ยวกับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ภายหลังจากการทำรายการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น ให้แก่ JCKD เสร็จสิ้นลง JCKD จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 44.24 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (JCKD ถือหุ้นทางตรง และนับรวมการถือหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD ร้อยละ 37.78 และ ร้อยละ 6.46 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ตามลำดับ) ทั้งนี้ ในปัจจุบัน JCKD มีการประกอบธุรกิจแบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย ดังนั้น การประกอบธุรกิจดังกล่าวของ JCKD บางประเภทอาจเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขันกันกับบริษัทฯ และ/หรือ อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ และ JCKD ตระหนักถึงประเด็นดังกล่าว และตกลงร่วมกันที่จะกำหนดนโยบายเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันดังนี้

### 8.1 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน

#### (ก) ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ปัจจุบัน JCKD ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน โดยมีอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 1 อาคาร คือ อาคารทีโอพีดี เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,206 ตารางเมตร โดยปัจจุบันบริษัทฯ เช่าพื้นที่ชั้นที่ 2 ชั้นที่ 4 (บางส่วน) และชั้นที่ 6 ในอาคารสำนักงานดังกล่าว พื้นที่รวม 997.56 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง และอาคารทีโอพีดี จาก JCKD ในราคารวม 450.00 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัดแก่ JCKD ในครั้งนี้ (รายละเอียดของการทำรายการปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)

ดังนั้น ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัดแก่ JCKD และการซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง และอาคารทีโอพีดีจาก JCKD เสร็จสิ้น อาคารสำนักงานดังกล่าวจะเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ สัญญาเช่าพื้นที่เดิมที่บริษัทฯ มีกับ JCKD จะถือเป็นอันสิ้นสุดลง และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานของ JCKD จะสิ้นสุดลงเช่นกัน

## (ข) ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันบริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจโรงแรมผ่านบริษัทย่อย บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“CPT”) โดยมีโครงการในปัจจุบันอยู่ 1 โครงการ เนื้อที่รวม 1 ไร่ 84.4 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง 2 อาคาร (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) แบ่งออกเป็นอาคารโรงแรมขนาด 8 ชั้น มีห้องพัก 105 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 5,609 ตารางเมตร และอาคารคลับเฮ้าส์ขนาด 2 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ พื้นที่ใช้สอยรวม 245.15 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย

ส่วน JCKD ในปัจจุบันประกอบธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ (1) โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ เป็นอาคารสูง 37 ชั้น ประกอบด้วยห้องพัก 310 ห้อง และพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ร้านอาหาร เป็นต้น รวมพื้นที่ใช้สอยจำนวน 35,438.37 ตารางเมตร ปัจจุบันยังคงเปิดให้บริการ และ (2) โครงการปรับปรุงโรงแรมที่ตั้งอยู่บนรัชดาภิเษก ภายใต้ชื่อโครงการ “โรงแรมฮิลตัน รัชดา” เป็นอาคารสูง 33 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ประกอบด้วยห้องพัก 609 ห้อง และพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ร้านค้า ร้านอาหาร และศูนย์ประชุม เป็นต้น รวมพื้นที่ใช้สอยจำนวน 65,389 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันยังคงอยู่ในระหว่างการก่อสร้างเพื่อปรับปรุงพื้นที่ โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2567

เนื่องจากการประกอบธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ และ JCKD ปัจจุบันอยู่กันคนละพื้นที่จึงยังไม่มีมีการประกอบธุรกิจที่แข่งขันกันโดยตรง

## (ค) ธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย

JCKD เป็นเจ้าของโครงการคอนโดมิเนียม “Sathorn Prime Residence” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 30 ชั้น ซึ่งก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้วและอยู่ระหว่างการขายห้องชุด โดยในปัจจุบันคงเหลือห้องชุดที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 114 ห้อง อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันบริษัทฯ ไม่ได้มีการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้น ธุรกิจดังกล่าวของ JCKD จึงยังไม่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ

## 8.2 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในอนาคต

สำหรับโครงการลงทุนใหม่ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ JCKD ในอนาคต JCKD จะให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวก่อน โดยในกรณีที่จำเป็น JCKD และบริษัทฯ อาจพิจารณาเพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าวร่วมกัน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือ ศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของแต่ละบริษัท ในขณะที่ลงทุน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการพิจารณาการลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ JCKD ข้างต้น จะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของผู้บริหารและ/หรือ คณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่รวมผู้มีส่วนได้เสียในการทำรายการ อีกทั้งในกรณีที่การลงทุนในโครงการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อีกด้วย

## 9. คำรับรองของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัท ขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้แล้ว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กรรมการของบริษัทฯ ไม่ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน หากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และหากการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นเหตุให้กรรมการหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัท ได้ใช้ความระมัดระวังในการดำเนินการพิจารณาและตรวจสอบข้อมูลของ JCKD และการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานที่ถือครองแล้ว และมีความเห็นว่า JCKD เป็นนักลงทุนที่มีศักยภาพ สามารถลงทุนในบริษัทฯ ได้ และเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจริง

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)



(นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล)

กรรมการผู้มีอำนาจ



(นางรัชณี ศิวเวทข)

กรรมการผู้มีอำนาจ

**JCK**  
บริษัท เจซีเค โฮสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)  
JCK HOSPITALITY PUBLIC COMPANY LIMITED

(F53-4)

**แบบรายงานการเพิ่มทุน**  
**บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)**  
**วันที่ 13 มกราคม 2566**

ข้าพเจ้าบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “JCKH”) ขอรายงานมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 เกี่ยวกับการลดทุน การเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

**1. การลดทุนและเพิ่มทุน**

- 1.1 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 8 มีนาคม 2566 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 99,390,564.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 825,048,481.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 725,657,917.50 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่ายจำนวน 397,562,256 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และการออกเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ที่ยังไม่ได้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 (ยกเว้นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิและการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) และการใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งหมดของบริษัทฯ)
- 1.2 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 8 มีนาคม 2566 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 5,038,444,116.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 725,657,917.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 5,764,102,033.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 20,153,776,464 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท แบ่งได้ดังนี้
  - (1) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 641,508,439 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรเพิ่มเติมจากที่ได้จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 2 (CD Set 2) ที่เสนอขายบุคคลในวงจำกัด คือ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”)
  - (2) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงในวงจำกัด (Private Placement) คือ บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท
  - (3) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ในอัตราสัดส่วน 1 หุ้นเดิมต่อไม่เกิน 3 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (กรณีที่มีเศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.03 บาท
  - (4) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 4,281,298,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ซึ่งจัดสรรให้แก่

ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อและได้ชำระราคาค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราสัดส่วนไม่เกิน 3 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ (ในการคำนวณสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นแต่ละรายนั้น หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราการจัดสรร ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง) โดยไม่คิดมูลค่าเสนอขาย

- (5) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 769,543,885 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับ การปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1)

โดยเป็นการเพิ่มทุนในลักษณะดังนี้

การเพิ่มทุน	ประเภทหลักทรัพย์	จำนวนหุ้น	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
<input checked="" type="checkbox"/> แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน	หุ้นสามัญ	20,153,776,464	0.25	5,038,444,116.00
<input type="checkbox"/> แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หุ้นสามัญ	-	-	-

## 2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

### 2.1 แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อ และ ชำระเงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
(1) เพื่อรองรับการจัดสรรเพิ่มเติมจากที่ได้จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งที่ 2 (CD Set 2)	ไม่เกิน 641,508,439	อัตราแปลงสภาพเท่ากับจำนวนเงินต้นของหุ้นกู้แปลงสภาพที่จะใช้สิทธิหารด้วยราคาแปลงแปลงสภาพ	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด (ราคาแปลงสภาพ)	โปรดพิจารณา หมายเหตุที่ 1 ข้อ (2) ด้านล่าง	โปรดพิจารณา หมายเหตุที่ 1 ด้านล่าง
(2) บุคคลเฉพาะเจาะจงในวงจำกัด (Private Placement) คือ บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("JCKD")	ไม่เกิน 1,617,531,400	-	0.17	โปรดพิจารณา หมายเหตุที่ 2 ข้อ (2) ด้านล่าง	โปรดพิจารณา หมายเหตุที่ 2 ด้านล่าง

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อ และ ชำระเงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
(3) ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)	ไม่เกิน 12,843,894,555	1 หุ้นเดิมต่อไม่เกิน 3 หุ้น สามัญเพิ่มทุนใหม่ (คิดจากจำนวนหุ้นทั้งหมด ของบริษัทฯ ภายหลังจาก การออกและเสนอขายหุ้น สามัญให้กับบุคคลใน วงจำกัดในครั้งนี)	0.03	โปรดพิจารณา หมายเหตุที่ 3 ข้อ (3) ด้านล่าง	โปรดพิจารณา หมายเหตุที่ 3 ด้านล่าง
(4) เพื่อรองรับการใช้สิทธิของ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะ ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ซึ่ง จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ จองซื้อและได้รับจัดสรร หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออก และเสนอขายให้แก่ผู้ถือ หุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือ หุ้น	ไม่เกิน 4,281,298,185	ไม่เกิน 3 หุ้นสามัญเพิ่ม ทุนใหม่ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ (JCKH-W2)	JCKH-W2 จัดสรรโดย ไม่คิดมูลค่าเสนอขาย โดยมีอัตราการใช้ สิทธิตามใบสำคัญ แสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ ซื้อหุ้นสามัญเท่ากับ 0.03 บาทต่อหุ้น	โปรดพิจารณา หมายเหตุที่ 4 ข้อ (2) ด้านล่าง	โปรดพิจารณา หมายเหตุที่ 4 ด้านล่าง
(5) เพื่อรองรับการปรับสิทธิ ของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH- W1)	ไม่เกิน 769,543,885	-	-	-	โปรดพิจารณา หมายเหตุที่ 5 ด้านล่าง
<b>รวม</b>	<b>ไม่เกิน 20,153,776,464 หุ้น</b>				

หมายเหตุ:

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เพื่อพิจารณาและอนุมัติ  
การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 5,038,444,116.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 725,657,917.50 บาท  
เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 5,764,102,033.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 20,153,776,464 หุ้น  
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อ 1) ออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 641,508,439 หุ้น มูลค่าที่ตรา  
ไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรเพิ่มเติมจากที่ได้จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นที่แปลงสภาพ  
ครั้งที่ 2 (CD Set 2) 2) เสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน  
1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท 3) เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)  
จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท 4) ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อ  
หุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) จำนวนไม่เกิน 4,281,298,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้น  
เดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อและได้ชำระราคาค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right  
Offering) และ 5) ออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 769,543,885 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท  
เพื่อรองรับการปรับสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) โดยมีรายละเอียด  
การจัดสรรหุ้นดังนี้

1) การออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เพื่อรองรับการจัดสรรเพิ่มเติมจากที่ได้จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 2 (CD Set 2)

- (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 641,508,439 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรเพิ่มเติมจากที่ได้จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 2 (CD Set 2) ซึ่งปัจจุบันคงเหลืออยู่จำนวน 9,406,195 หุ้น เมื่อรวมหุ้นรองรับดังกล่าวแล้วจะทำให้บริษัทมีหุ้นรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งที่ 2 จำนวนทั้งสิ้น 650,914,634 หุ้น โดยหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งที่ 2 ดังกล่าวเป็นการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัดในคราวเดียวหรือหลายคราว ได้แก่ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 21/2551”) และเป็นการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงที่มีจำนวนไม่เกิน 10 ราย ในรอบระยะเวลา 4 เดือนใด ๆ ตามนิยามข้อ 43 (1) ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 17/2561 เรื่อง การขออนุญาตและกรออนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ ลงวันที่ 17 มกราคม 2561 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 17/2561”)

ทั้งนี้ ราคาแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยที่ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัท ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้ (หมายเหตุ : ราคาตลาดจะคำนวณโดยกำหนดทศนิยม 3 ตำแหน่งหากทศนิยมตำแหน่งที่ 4 มีค่าตั้งแต่ 5 ขึ้นไปจะปัดขึ้นและราคาแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพจะคำนวณโดยกำหนดทศนิยม 3 ตำแหน่งหากทศนิยมตำแหน่งที่ 4 มีค่าตั้งแต่ 5 ขึ้นไปจะปัดขึ้น) ทั้งนี้ ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักคำนวณจากมูลค่าซื้อขายหารด้วยปริมาณการซื้อขายในแต่ละวันทำการติดต่อกัน (“ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพลอยตัว (Floating Conversion Price)”) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการแปลงสภาพช่วงใดช่วงหนึ่งแล้วมีการคำนวณราคาแปลงสภาพจนเป็นผลให้ราคาแปลงสภาพมีราคาต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ก็ให้ใช้ราคาแปลงสภาพดังกล่าวได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ เว้นแต่จะเป็นกรณีที่กฎหมายห้ามมิให้บริษัทฯ ออกหุ้นต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ ให้ถือเอามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นราคาแปลงสภาพ ซึ่งในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถออกหุ้นรองรับในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัทฯ ได้ บริษัทฯ จะต้องออกหุ้นชดเชยเพิ่มเติมในลักษณะที่ทำให้การคำนวณหุ้นทั้งหมดที่จะออกในมูลค่าที่ตราไว้เป็นไปตามราคาแปลงสภาพ

- (2) ในการนี้ ที่ประชุมฯ มีมติอนุมัติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณามอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดรายละเอียด แก้ไข หรือดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้



- (ก) กำหนดหรือแก้ไขรายละเอียด วิธีการและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพตามความเหมาะสม ไม่ว่าจะเป็นการออกและเสนอขายคราวเดียว หรือเสนอขายหลายคราว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้แปลงสภาพ ราคาเสนอขาย จำนวนหุ้นสามัญเพื่อรองรับการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ อัตราดอกเบี้ย การคำนวณ และวิธีการชำระดอกเบี้ย ราคาแปลงสภาพอัตราแปลงสภาพ ระยะเวลาในการใช้สิทธิแปลงสภาพ ราคาไถ่ถอน ระยะเวลาไถ่ถอน วันสิ้นสุดของการใช้สิทธิแปลงสภาพ วิธีการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือการกำหนดเหตุการณ์ที่บริษัทฯ ต้องออกหุ้นใหม่เพิ่มเติมเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิแปลงสภาพ เงื่อนไขการปรับสิทธิแปลงสภาพ
- (ข) การแต่งตั้งที่ปรึกษาและบุคคลต่าง ๆ (เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมาย) ที่เกี่ยวข้องกับการติดต่อให้ข้อมูล และยื่นเอกสาร คำขอ คำขอผ่อนผัน หลักฐานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือในกรณีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพตามที่เห็นสมควร
- (ค) เจรจา ตกลง เข้าทำ แก้ไข เพิ่มเติม ลงนามในสัญญา คำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หลักฐาน การเปิดเผยข้อมูล รายงานผลการขาย และเอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกเสนอขาย และจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งรวมถึงการติดต่อ การยื่น การแก้ไข การเพิ่มเติม การลงนามในคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หลักฐาน การเปิดเผยข้อมูล รายงานผลการขาย และเอกสารต่าง ๆ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยงานราชการ และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ การนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิแปลงสภาพเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (ง) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรที่เกี่ยวข้องกับการออกเสนอขาย และจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ เพื่อให้การดำเนินการตามที่ระบุไว้ข้างต้นสำเร็จลุล่วง
- ทั้งนี้ ความสำเร็จลุล่วงของการออกเสนอขาย และจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพขึ้นอยู่กับเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการทำการสอบทานข้อมูล (Due Diligence) ที่สำเร็จลุล่วงของ AO Fund และ AO Fund 1 ในธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการทำการสอบทานข้อมูล (Due Diligence) ในด้านนโยบายด้านการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (Anti-Money Laundering Policy) นโยบาย การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) และมาตรการลงโทษ (Sanctions)
- (จ) กรณีที่มีเศษเหลือจากการแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญให้ตัดเศษของหุ้นดังกล่าวทิ้ง
- (3) สำหรับ AO Fund และ AO Fund 1 เป็นกองทุนเปิด (Open-ended Fund) ซึ่งจำกัดความรับผิดชอบที่ได้รับยกเว้นของหมู่เกาะเคย์แมน AO Fund และ AO Fund 1 ถูกจัดโครงสร้างให้เป็นกองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การกำกับของหน่วยงานที่มีอำนาจกำกับดูแลเรื่องการเงินของ Monetary Authority ของหมู่เกาะเคย์แมน AO Fund และ AO Fund 1 มีวัตถุประสงค์การลงทุนระยะปานกลางถึงระยะยาว โดยลงทุนผ่านตราสาร

ทางการเงินเพื่อให้การสนับสนุนทางการเงินให้กับบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลางซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ กลยุทธ์การลงทุนของ AO Fund และ AO Fund 1 คือ การจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่บริษัทต่าง ๆ เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน การขยายกิจการ การควบรวมกิจการ หรือการจัดการตามวัตถุประสงค์การปรับโครงสร้างหนี้ นอกจากนี้ AO Fund และ AO Fund 1 ยังเป็นกองทุนที่ได้มีการลงทุนในตราสารหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและจำหน่ายโดยบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มากกว่า 13 บริษัท ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา

บริษัท ซิโก้ แอสเสท मैเนจเม้นท์ จำกัด (Zico Asset Management Private Limited) ("ZICOAM") เป็นผู้จัดการกองทุนของ AO Fund และ AO Fund 1 ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ และขึ้นทะเบียนเป็นบริษัทจัดการกองทุนรับอนุญาตจากธนาคารกลางของสิงคโปร์ (Monetary Authority of Singapore) โดยทาง ZICOAM ได้รับการแต่งตั้งจาก AO Fund และ AO Fund 1 ให้เป็นผู้จัดการลงทุนและประเมินการลงทุนทุกประเภทของ AO Fund และ AO Fund 1 ดังนั้น AO Fund และ AO Fund 1 จึงเป็นผู้ลงทุนสถาบันตามนัยของข้อ 4 (10) ของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 4/2560 เรื่องการกำหนดบทนิยามของผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2560 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศ กจ. 4/2560") และการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในวงจำกัดครั้งนี้เป็นไปตามข้อกำหนดภายใต้ข้อ 43 และ 56 ของประกาศเรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่

## 2) การเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

- (1) ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เพื่อเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ซึ่งจะจัดสรรให้แก่ JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ทั้งนี้ การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเสนอขายหุ้นที่คณะกรรมการบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา กำหนดราคาเสนอขายไว้ชัดเจน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 274,980,338.00 บาท ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ.2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศ ทจ. 72/2558") ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 12 มกราคม 2566 โดยมีราคาเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART)

อย่างไรก็ดี ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงินไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายดังกล่าวในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับอนุมัติจาก

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

- (2) ที่ประชุมฯ มีมติอนุมัติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาขอขออนุญาตให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหาร หรือประธานกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการออก เสนอขาย จัดสรร และจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) พิจารณากำหนด และ/หรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ดังกล่าวตามที่เหมาะสม และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับประกาศ กฎเกณฑ์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การกำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงวันจองซื้อและวันเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน การชำระค่าหุ้นโดยอาจพิจารณากำหนดช่วงเวลาการจัดสรรและจองซื้อเป็นคราวเดียวหรือหลายคราว
  - (ข) ติดต่อ เจรจา เข้าทำ ลงนาม แก้ไข สัญญา เอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว และหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน การจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องต่อกระทรวงพาณิชย์ การติดต่อและการยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว เอกสารและหลักฐานดังกล่าว ต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงคำขอหรือข้อความในเอกสารดังกล่าวที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และ
  - (ค) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อให้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ รวมถึงการสรรหาผู้ลงทุนในวงจำกัด (Private Placement) การแต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น

- (3) ตามประกาศ ทจ. 72/2558 กำหนดให้บริษัท ต้องเสนอขายหุ้นให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น แต่ต้องไม่เกิน 3 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ หรือบริษัท ต้องเสนอขายหุ้นให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีมติไว้อย่างชัดเจนว่าเมื่อพ้นระยะเวลา 3 เดือนดังกล่าว ให้คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทกำหนดราคาเสนอขายตามราคาตลาดในช่วงที่เสนอขาย

ดังนั้น เมื่อพ้นระยะเวลา 3 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ให้คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทกำหนดราคาเสนอขายตามราคาตลาดในช่วงที่เสนอขายได้

- (4) ทั้งนี้ กำหนดการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามกำหนดการคาดว่าจะเป็นภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ภายหลังจากการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมไปถึงเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD เสร็จสมบูรณ์หรือได้รับการยกเว้นแล้ว (รายละเอียดของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6) และยังคงขึ้นกับการอนุมัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และขั้นตอนของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

(รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

3) การเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

- (1) ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อไม่เกิน 3 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ ที่ราคาเสนอขายหุ้นละ 0.03 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 385,316,836.65 บาท กรณีที่มีเศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง

อย่างไรก็ดี ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงินไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายดังกล่าว ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

- (2) ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายสามารถจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนตามอัตราที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ (Oversubscription) แต่จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น ในกรณีที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) ในกรณีที่หุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกมีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงซื้อเกินกว่าสิทธิ

- (ข) ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกมีจำนวนน้อยกว่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
- บริษัทฯ จะจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดเศษหุ้นนั้นทิ้ง) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว
  - ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือหลังจากการจัดสรรตามข้างต้นอยู่อีก ให้จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย และยังได้รับการจัดสรรไม่ครบ ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร (ในกรณีที่มีเศษของหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) โดยจำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อหุ้นและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีในข้อ (ข) นี้จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร
- (ค) ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ในการเสนอขายในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกัน บริษัทฯ อาจเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือดังกล่าวในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.72/2558 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด โดยบุคคลในวงจำกัดดังกล่าวจะต้องไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ ในการทำรายการเกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 โดยราคาเสนอขายจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยราคาตลาดให้คำนวณจากราคาซื้อขายถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลังเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น โดยราคาที่นำมาถัวเฉลี่ยดังกล่าวต้องใช้ราคาเฉลี่ยของการซื้อขายหุ้นนั้นในแต่ละวัน ทั้งนี้ วันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น ต้องย้อนหลังไม่เกินกว่า 3 วันทำการ ก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด และราคาเสนอขายหุ้นให้กับบุคคลในวงจำกัดจะต้องไม่ต่ำกว่าราคาเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) การจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น และการจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามที่ระบุข้างต้นแล้ว ให้เสนอ

ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุน ส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายที่

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ไม่ว่าจะกรณีใดจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวถือหุ้นของบริษัทฯ ในลักษณะดังต่อไปนี้

- ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดใน ประกาศที่ ทจ.12/2554 เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวได้รับยกเว้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ.12/2554 หรือ
- ในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ

(3) ในกรณี ที่ประชุมฯ มีมติอนุมัติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังนี้

- (ก) กำหนดรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น
- (ข) กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียวทั้งจำนวน หรือหลายคราว อัตราส่วนการเสนอขาย วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) การกำหนดวัน เวลา จองซื้อและชำระราคา ระยะเวลาการเสนอขาย ราคาเสนอขาย วิธีการชำระราคา รายละเอียด ในการจัดสรรและการเสนอขายอื่น ๆ
- (ค) ลงนามในแบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นเอกสารต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ และ
- (ง) ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ทุกประการ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในส่วนของวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) รวมถึงวันจองซื้อและชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนนั้น คณะกรรมการบริษัท จะกำหนดในภายหลัง

- (4) บริษัทฯ จะดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ภายหลังจากที่ JCKD ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงข้างต้น ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 อย่างไรก็ตาม การกำหนดสิทธิในการจองซื้อหุ้นและได้รับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนยังมีความไม่แน่นอนจนกว่าจะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 4) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อและได้ชำระราคาค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
- (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 4,281,298,185<sup>1</sup> หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและได้ชำระราคาค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราสัดส่วนไม่เกิน 3 หุ้นสามัญใหม่ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยไม่คิดมูลค่าเสนอขาย (ศูนย์บาท) (Sweetener) โดยในการคำนวณสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นแต่ละรายนั้น หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราการจัดสรร ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง ทั้งนี้ ใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวมีอายุไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และมีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเท่ากับ 0.03 บาทต่อหุ้น (ยกเว้นกรณีมีการปรับราคาใช้สิทธิ)
- อย่างไรก็ดี ราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงินไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิ (JCKH-W2) ดังกล่าว ในราคาต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน) ทั้งนี้ ราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญดังกล่าว (ไม่ว่าจะมีการปรับสิทธิหรือไม่) จะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น

<sup>1</sup> เมื่อรวมจำนวนหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิของหลักทรัพย์แปลงสภาพทั้งหมดของบริษัทฯ ได้แก่ หุ้นกู้แปลงสภาพ JCKH-W1 และ JCKH-W2 รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,931,215,394 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 34.63 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งรวมจำนวนหุ้นที่จะออกใหม่อื่นที่บริษัทฯ จะเสนอขายควบคู่กับ JCKH-W2 ในครั้งนี้ ซึ่งมีจำนวน 17,125,192,740 หุ้น ซึ่งจะไม่เกินร้อยละ 50.00 ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณจำนวนหุ้นรองรับ JCKH-W2 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 “รายละเอียดเบื้องต้นของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น”

- (2) ที่ประชุมฯ มีมติอนุมัติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาขอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดและเปลี่ยนแปลง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ราคาและอัตราการใช้สิทธิ การจัดสรร และวันออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธินี้ ตลอดจนมีอำนาจในการกำหนดเหตุแห่งการออกหุ้นสามัญใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงราคาการใช้สิทธิ และ/หรือ อัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ รวมทั้งดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นและสมควรอันเกี่ยวเนื่องกับการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ และการนำใบสำคัญแสดงสิทธิเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI) ตลอดจนดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น
- (3) บริษัทฯ จะดำเนินการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ JCKH-W2 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยไม่คิดมูลค่า (Sweetener) ข้างต้น พร้อมกันกับดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งบริษัทฯ คาดว่า จะดำเนินการภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 อย่างไรก็ดี การกำหนดสิทธิและได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ ดังกล่าวยังไม่มีความแน่นอนจนกว่าจะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (รายละเอียดเบื้องต้นของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2)
- 5) การออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เพื่อรองรับการปรับสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1)
- (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 769,543,885 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) เนื่องจาก (1) การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด และ (2) การออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ในราคาใช้สิทธิที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามการปรับสิทธิของราคาและอัตราการใช้สิทธิ ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) (“**ข้อกำหนดสิทธิ**”)
- (2) บริษัทฯ คำนวณราคาการใช้สิทธิ อัตราส่วนการใช้สิทธิ และจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) โดยอาศัยราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน (1 กรกฎาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565) โดยมีราคาเท่ากับ 0.17 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART) ซึ่งเป็นเพียงการประมาณการในเบื้องต้น
- อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะสามารถคำนวณราคาการใช้สิทธิ อัตราส่วนการใช้สิทธิ และจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) ที่แน่นอนได้ โดยอาศัยราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน



แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) จะไม่ได้รับสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ (วันแรกที่ตลาดหลักทรัพย์ ขึ้นเครื่องหมาย XR)

## 2.2 การดำเนินการของบริษัทฯ กรณีที่มีเศษของหุ้น

กรณีที่มีเศษของหุ้น ให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง

## 3. กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น/วิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ในวันพุธที่ 8 มีนาคม 2566 เวลา 14.00 น. ด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 ประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม เรื่องมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 โดย

- กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น (Record date) ในวันที่ 27 มกราคม 2566
- กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นเพื่อสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นตั้งแต่วันที่ ..... จนกว่าการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแล้วเสร็จ

## 4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไข การขออนุญาต (ถ้ามี)

- (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับ 1) การจัดสรรเพิ่มเติมจากที่ได้จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 2 (CD Set 2) 2) เสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) 3) การจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) 4) ออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อและได้ชำระราคาค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ 5) รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1)
- (2) การลดทุนและการเพิ่มทุนในครั้งนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในที่ประชุม
- (3) บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 17/2561
- (4) บริษัทฯ ยื่นขอจดข้อจำกัดการโอนหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงไม่เกิน 10 ราย ในรอบระยะเวลา 4 เดือนใดๆ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (5) บริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 72/2558 ก่อนการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ JCKD
- (6) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการผ่อนผันการทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) และได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่กำหนดในประกาศ สก. 29/2561

- (7) บริษัทฯ จะต้องขออนุมัติต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณารับหุ้นที่เกิดจากแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (กรณีมีการใช้สิทธิหรือแปลงสภาพแล้วแต่กรณี)
- (8) บริษัทฯ จะต้องขออนุมัติต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการนำไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ออกและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (JCKH-W2) และหุ้นสามัญที่ออกใหม่ที่เกิดจากการใช้สิทธิตาม JCKH-W2 เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (9) บริษัทฯ จะต้องขออนุมัติต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณารับหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (10) บริษัทฯ จะต้องจดทะเบียนการลดทุนจดทะเบียนและการเพิ่มทุนจดทะเบียน การเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

#### 5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม

บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนและรายละเอียดแผนการใช้เงินเบื้องต้นดังนี้

วัตถุประสงค์	จำนวนเงินโดยประมาณ (ล้านบาท) <sup>1/</sup>	กำหนดระยะเวลา การนำเงินไปใช้
<b>เงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)</b>		
(1) เพื่อชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD	274.98	ภายในปี 2566
<b>เงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering)</b>		
(1) เพื่อชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD	175.02	ภายในปี 2566
(2) เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต	210.30	ภายในปี 2566
<b>เงินจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ JCKH-W2</b>		
(1) เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต	128.44	ภายในปี 2566
<b>รวม</b>	<b>788.74</b>	

หมายเหตุ :

- 1/ จำนวนเงินโดยประมาณที่ปรากฏในตาราง คำนวณบนสมมติฐานว่าบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัดทั้งจำนวน และเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering) พร้อมใบสำคัญแสดงสิทธิ JCKH-W2 ทั้งจำนวนและใช้สิทธิแปลงสภาพ JCKH-W2 ครบทั้งจำนวน โดยจำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้รับจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับผลการเสนอหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ JCKH-W2

6. **ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**

- (1) การเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถระดมทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น โดยบริษัทฯ จะมีเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD รวมถึงมีเงินทุนสำหรับการใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต
- (2) บริษัทฯ สามารถนำเงินทุนที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ไปซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานที่ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว ซึ่งจะสามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้
- (3) บริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงานจาก JCKD โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการเข้าซื้ออาคารสำนักงานดังกล่าว เพื่อนำมาใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะเป็นพื้นที่ที่จะให้บริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่ำเสมอที่จะช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ มีรายได้และกระแสเงินสดเข้ามาอย่างสม่ำเสมอมากขึ้น ลดความผันผวนของรายได้ที่ไม่แน่นอนและเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้มากขึ้น ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจร้านอาหาร
- (4) บริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงานที่มีศักยภาพที่จะสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในด้านต่าง ๆ ได้ เช่น การนำไปเป็นหลักประกันให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อขอสินเชื่อสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เพื่อให้มีเงินเพียงพอในการดำเนินธุรกิจและการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต รวมถึงในอนาคตหากบริษัทฯ ต้องการที่จะระดมทุนด้วยวิธีออกหุ้นกู้ บริษัทฯ สามารถนำที่ดินและอาคารสำนักงานดังกล่าวมาเป็นหลักค้ำประกันได้
- (5) การได้รับชำระค่าหุ้นเป็นที่ดินและอาคารสำนักงานดังกล่าว ถือว่าบริษัทฯ ได้สินทรัพย์เข้ามาเป็นกรรมสิทธิ์ โดยที่ไม่ต้องชำระด้วยเงินสด ทำให้บริษัทฯ ยังคงเหลือเงินสดไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ ต่อไป และบริษัทฯ จะมีสินทรัพย์ประเภทอื่นนอกเหนือจากเงินสดเพิ่มขึ้น

7. **ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน**

7.1 **นโยบายเงินปันผล**

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้และหักสำรองตามจำนวนที่กฎหมายกำหนด อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยจะขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน สภาพคล่อง ความจำเป็น และความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต ซึ่งคณะกรรมการของบริษัทฯ มีอำนาจในการพิจารณาว่าไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวได้เป็นครั้งคราว โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น โดยมติของคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องถูกนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบในการประชุมคราวต่อไป

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจกระแสเงินสดของบริษัทฯ และสภาพตลาดเงินและตลาดทุน รวมถึงเงื่อนไขที่ทางสถาบันการเงินกำหนด และข้อพิจารณาอื่น ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

## 7.2 สิทธิในการรับเงินปันผลจากการดำเนินงานของบริษัทฯ

ผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) รวมถึงผู้ที่ได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิและได้ใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จะมีสิทธิรับเงินปันผลจากการดำเนินงานของบริษัทฯ เมื่อได้รับจดทะเบียนเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้ว และบริษัทฯ มีการประกาศจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

## 7.3 อื่น ๆ

- ไม่มี -

## 8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ ถือเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก JCKD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (อ้างอิงแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ) และ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000<sup>2</sup> หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD) โดยมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 471.15<sup>3</sup> ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ (NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 95.51 ล้านบาท) โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้วสำหรับงวดระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ของบริษัทฯ และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น

<sup>2</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว และนางชลิดา เตชะอุบล (คู่สมรสของนายอภิชัย) เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นางชลิดา เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

<sup>3</sup> เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับ JCKD ในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งในการชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่จะอนุมัติในคราวเดียวกันกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้ JCKD ในครั้งนี้ ดังนั้น การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันจะอ้างอิงมูลค่าของสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวนไม่เกิน 450.00 ล้านบาท เป็นหลัก เนื่องจากเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่ารวมของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับ JCKD ในครั้งนี้ที่ 274.98 ล้านบาท ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 “สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน”

ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงมีขนาดมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และมีมูลค่าการทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัท ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัท ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

นอกจากนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ในครั้งนี้จะส่งผลให้ JCKD ได้มาซึ่งหุ้นสามัญในบริษัท จนมีสัดส่วนขำมจุดที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ.12/2554”) รวมถึงกฎเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2651 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ สก. 29/2561”) โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในคราวเดียวกันนี้ ซึ่งในการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมีมติดังกล่าวมิให้นำรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“บุคคลตามมาตรา 258”) ของผู้ขอผ่อนผันหรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Part) กับผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว (รายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

## 9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท<sup>4</sup>

### 9.1 เหตุผลและความจำเป็นของการเพิ่มทุน

การเพิ่มทุนในครั้งนี้จะส่งผลให้บริษัท สามารถชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ซึ่งจะทำให้บริษัท ได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงานที่ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ดังนั้น การนำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวไปซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ และพื้นที่ส่วนที่เหลือ บริษัทฯ จะทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการ

<sup>4</sup> สำหรับความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

ให้เขาได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่ำเสมอที่จะเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทฯ ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ และจะช่วยกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจร้านอาหาร

ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนในการซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานดังกล่าวจะเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ เนื่องจากการลดภาระการจัดหาเงินทุนจากภายนอกเพื่อนำมาชำระราคาจากการทำรายการดังกล่าว อีกทั้ง ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด บริษัทฯ จะมี JCKD เข้ามาเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัทฯ ซึ่ง JCKD นั้นถือเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจโรงแรม ซึ่งจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้กับบริษัทฯ ในระยะยาวได้ และมีโอกาสในการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจใหม่ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และสามารถต่อยอดไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายและช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงมีความเห็นว่าการเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคต

นอกจากนี้ เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น นอกจากจะเข้าเป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD แล้ว เงินสดส่วนที่เหลือรวมกับเงินที่จะได้รับจากการใช้สิทธิเพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ JCKH-W2 ที่จะออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมที่ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้ (Sweetener) จะส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินทุนที่จะใช้ในการชำระหนี้คงค้างของบริษัทฯ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และมีเงินทุนที่จะใช้ในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

## 9.2 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินเพิ่มทุน

บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 และดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) พร้อมกันกับดำเนินการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ JCKH-W2 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 รวมทั้งได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 (ทั้งนี้ ขึ้นกับการอนุมัติของสำนักงาน ก.ล.ต. และขั้นตอนของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์) ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ได้สำเร็จลุล่วง

## 9.3 ความเหมาะสมผลของการเพิ่มทุน แผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้น และโครงการที่จะดำเนินการรวมทั้งความเสี่ยงของแหล่งเงินทุน

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า การเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ เนื่องจากจะส่งผลให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD และมีเงินทุนสำหรับใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วยลดภาระดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือใช้เป็นเงินทุน

หมุนเวียนภายในบริษัทฯ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนในการขยายการลงทุนและธุรกิจ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีความพร้อมทางด้านเงินทุนเป็นการเสริมสร้างความแข็งแกร่ง และเสริมสภาพคล่องทางการเงินให้แก่บริษัทฯ ในการประกอบธุรกิจ

#### 9.4 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดการประกอบธุรกิจฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า การเพิ่มทุนในครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งเงินทุนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงานที่ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ซึ่งจะสามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะเป็นพื้นที่ที่จะให้บริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ จะทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่ำเสมอที่จะช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ มีรายได้และกระแสเงินสดเข้ามาอย่างสม่ำเสมอมากขึ้น ลดความผันผวนของรายได้ที่ไม่แน่นอน และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้มากขึ้น ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจร้านอาหาร ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อีกทั้ง จะทำให้บริษัทฯ แหล่งเงินทุนสำหรับใช้ชำระหนี้กู้ยืมของบริษัทฯ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต ซึ่งจะส่งผลดีต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตลอดจนจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย

#### 9.5 คำรับรองของคณะกรรมการ

ในการเพิ่มทุนในครั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องด้วยความระมัดระวัง และมีความเห็นว่ามีเหมาะสมและสมเหตุสมผล รวมถึงได้ตรวจสอบข้อมูลของ JCKD และการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานที่ถือครอง และกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า JCKD เป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจริง

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กรรมการของบริษัทฯ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนในครั้งนี้ และหากในการไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องเรียกค่าเสียหายจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และหากการไม่ปฏิบัติตามที่นั้นเป็นเหตุให้กรรมการหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ บริษัทฯ อาจฟ้องเรียกให้กรรมการรับผิดชอบในการส่งคืนประโยชน์ดังกล่าวแก่บริษัทฯ ได้ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นหรือมีสิทธิออกเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ จะแจ้งให้บริษัทฯ ดำเนินการดังกล่าวได้ ซึ่งหากบริษัทฯ ไม่ดำเนินการตามที่ผู้ถือหุ้นแจ้งภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ได้แจ้ง ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทฯ ได้ ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

10. ผลกระทบที่จะมีต่อผู้ถือหุ้นเดิมจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

การคำนวณผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายละเอียดดังกล่าวสามารถแบ่งออกได้เป็น 15 กรณี ดังนี้

	การอนุมัติของผู้ถือหุ้น			
	การออกหุ้นรองรับ CD Set 2 เพิ่มเติม	การออกและเสนอ ขายหุ้น PP	การออกและเสนอ ขายหุ้น RO	การออกและเสนอ ขาย JCKH-W2
กรณีที่ 1	✓			
กรณีที่ 2		✓		
กรณีที่ 3			✓	
กรณีที่ 4				✓
กรณีที่ 5	✓	✓		
กรณีที่ 6	✓		✓	
กรณีที่ 7	✓			✓
กรณีที่ 8		✓	✓	
กรณีที่ 9		✓		✓
กรณีที่ 10			✓	✓
กรณีที่ 11	✓	✓	✓	
กรณีที่ 12	✓		✓	✓
กรณีที่ 13	✓	✓		✓
กรณีที่ 14		✓	✓	✓
กรณีที่ 15	✓	✓	✓	✓

กำหนดให้

- $Q_0$  = จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 เท่ากับ 2,663,766,785 หุ้น
- $Q_{cd}$  = จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรเพื่อรองรับการแปลงสภาพของ CD Set 2 เพิ่มเติมจากที่เคยจัดสรรไว้ เท่ากับ 641,508,439 หุ้น
- $Q_{pp}$  = จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงต่อบุคคลในวงจำกัด จำนวน 1,617,531,400 หุ้น
- $Q_{ro}$  = จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวน 12,843,894,555 หุ้น
- $Q_{w2}$  = จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรเพื่อรองรับการแปลงสภาพของ JCKH-W2 จำนวน 4,281,298,185 หุ้น
- $Q_{w1-ro}$  = จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรเพื่อรองรับการปรับสิทธิของ JCKH-W1 กรณีที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวน 360,653,856 หุ้น<sup>1/</sup>
- $Q_{w1-ro\&w2}$  = จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรเพื่อรองรับการปรับสิทธิของ JCKH-W1 กรณีที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น และอนุมัติการออกและเสนอขาย JCKH-W2 จำนวน 769,543,885 หุ้น<sup>1/</sup>



- $P_0$  = ราคาถ้วยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 15 วันทำการ ก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 จะมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้ เท่ากับ 0.130 บาทต่อหุ้น
- $P_{cd}$  = ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิของ CD Set 2 กำหนดให้ราคาแปลงสภาพของ CD Set 2 มีส่วนลดร้อยละ 90 จากราคาตลาด ณ วันที่แปลงสภาพ ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการคำนวณบริษัทฯ จึงประมาณการราคาแปลงสภาพของ CD Set 2 เท่ากับ 0.117 บาทต่อหุ้น (หรือร้อยละ 90 ของ  $P_0$ ) อย่างไรก็ตาม ราคาแปลงสภาพที่เกิดขึ้นจริงจะขึ้นอยู่กับราคาตลาด ณ วันแปลงสภาพ
- $P_{pp}$  = ราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงต่อบุคคลในวงจำกัด เท่ากับ 0.170 บาทต่อหุ้น
- $P_{ro}$  = ราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น เท่ากับ 0.030 บาทต่อหุ้น
- $P_{w2}$  = ราคาใช้สิทธิของ JCKH-W2 เท่ากับ 0.030 บาทต่อหุ้น
- $P_{w1-ro}$  = ราคาใช้สิทธิของ JCK-W1 ภายหลังจากปรับสิทธิ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้ออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น เท่ากับ 0.096 บาทต่อหุ้น<sup>1/</sup>
- $P_{w1-ro\&w2}$  = ราคาใช้สิทธิของ JCK-W1 ภายหลังจากปรับสิทธิ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้ออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น และและอนุมัติการออกและเสนอขาย JCKH-W2 เท่ากับ 0.056 บาทต่อหุ้น<sup>1/</sup>

หมายเหตุ :

- 1/ บริษัทฯ คำนวณราคาการใช้สิทธิ อัตราส่วนการใช้สิทธิ และจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) โดยอาศัยราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลัง 6 เดือน (1 กรกฎาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565) โดยมีราคาเท่ากับ 0.17 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART) ซึ่งเป็นเพียงการประมาณการในเบื้องต้น
- อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะสามารถคำนวณราคาใช้สิทธิ อัตราส่วนการใช้สิทธิ และจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) ที่แน่นอนได้ โดยอาศัยราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันแรกที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) จะไม่ได้รับสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ (วันแรกที่ตลาดหลักทรัพย์ขึ้นเครื่องหมาย XR)

การคำนวณผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในด้านต่าง ๆ ของแต่ละกรณีสามารถแสดงได้ดังนี้

### 10.1 ผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution)

การอนุมัติของผู้ถือหุ้น	$Q_0$ (หุ้น)	$Q_1$ (หุ้น)	Control Dilution $Q_1/(Q_0+Q_1)$ (ร้อยละ)
กรณีที่ 1	2,663,766,785	$Q_{cd}$ 641,508,439	19.41
กรณีที่ 2	2,663,766,785	$Q_{pp}$ 1,617,531,400	37.78
กรณีที่ 3	2,663,766,785	$Q_{ro}+Q_{w1-ro}$ 13,204,548,411	83.21
กรณีที่ 4*			

การอนุมัติของผู้ถือหุ้น	Q <sub>0</sub> (หุ้น)	Q <sub>1</sub> (หุ้น)	Control Dilution Q <sub>1</sub> /(Q <sub>0</sub> +Q <sub>1</sub> ) (ร้อยละ)
กรณีที่ 5	2,663,766,785	Q <sub>cd</sub> +Q <sub>pp</sub>	2,259,039,839 45.89
กรณีที่ 6	2,663,766,785	Q <sub>cd</sub> +Q <sub>pp</sub> +Q <sub>w1-ro</sub>	13,846,056,850 83.87
กรณีที่ 7*			
กรณีที่ 8	2,663,766,785	Q <sub>pp</sub> +Q <sub>ro</sub> +Q <sub>w1-ro</sub>	14,822,079,811 84.77
กรณีที่ 9*			
กรณีที่ 10	2,663,766,785	Q <sub>ro</sub> +Q <sub>w2</sub> +Q <sub>w1-ro&amp;w2</sub>	17,894,736,625 87.04
กรณีที่ 11	2,663,766,785	Q <sub>cd</sub> +Q <sub>pp</sub> +Q <sub>ro</sub> +Q <sub>w1-ro</sub>	15,463,588,250 85.31
กรณีที่ 12	2,663,766,785	Q <sub>cd</sub> +Q <sub>ro</sub> +Q <sub>w2</sub> +Q <sub>w1-ro&amp;w2</sub>	18,536,245,064 87.44
กรณีที่ 13*			
กรณีที่ 14	2,663,766,785	Q <sub>pp</sub> +Q <sub>ro</sub> +Q <sub>w2</sub> +Q <sub>w1-ro&amp;w2</sub>	19,512,268,025 87.99
กรณีที่ 15	2,663,766,785	Q <sub>cd</sub> +Q <sub>pp</sub> +Q <sub>ro</sub> +Q <sub>w2</sub> +Q <sub>w1-ro&amp;w2</sub>	20,153,776,464 88.33

หมายเหตุ \* เนื่องจากการออกและเสนอขาย JCKH-W2 เป็นการออกและเสนอขายเพื่อเป็น Sweetener ให้กับผู้ที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้นี้จึงเป็นวาระที่มีเงื่อนไขเกี่ยวเนื่องกัน นอกจากนี้ จำนวนหุ้นรองรับการใช้สิทธิ JCKH-W2 มีจำนวนค่อนข้างสูง การออกและเสนอขาย JCKH-W2 ตามจำนวนที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาในครั้งนี้ ถ้าไม่ได้รับการอนุมัติพร้อมกับการออกและเสนอขายเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้จะส่งผลให้จำนวนหุ้นรองรับหลักทรัพย์แปลงสภาพมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ซึ่งไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ดังนั้น กรณีที่ 4 กรณีที่ 7 กรณีที่ 9 และ กรณีที่ 13 ซึ่งตั้งสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการออกและเสนอขาย JCKH-W2 แต่ไม่อนุมัติการออกและเสนอขายเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นจึงเกิดขึ้นไม่ได้

## 10.2 ผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้น (Price Dilution)

การอนุมัติของผู้ถือหุ้น	P <sub>0</sub> (บาทต่อหุ้น)	P <sub>1</sub> (บาทต่อหุ้น)	Price Dilution (P <sub>0</sub> - P <sub>1</sub> )/P <sub>0</sub> (ร้อยละ)
กรณีที่ 1	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{cd} * Q_{cd})}{(Q_0 + Q_{cd})}$	0.127 2.31%
กรณีที่ 2	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{pp} * Q_{pp})}{(Q_0 + Q_{pp})}$	0.145 N/A**
กรณีที่ 3	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w1-ro} * Q_{w1-ro})}{(Q_0 + Q_{ro} + Q_{w1-ro})}$	0.047 63.85%
กรณีที่ 4*			
กรณีที่ 5	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{cd} * Q_{cd} + P_{pp} * Q_{pp})}{(Q_0 + Q_{cd} + Q_{pp})}$	0.141 N/A**

การอนุมัติของผู้ถือหุ้น	P <sub>0</sub> (บาทต่อหุ้น)	P <sub>1</sub> (บาทต่อหุ้น)	Price Dilution (P <sub>0</sub> - P <sub>1</sub> )/P <sub>0</sub> (ร้อยละ)
กรณีที่ 6	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{cd} * Q_{cd} + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w1-ro} * Q_{w1-ro})}{(Q_0 + Q_{cd} + Q_{pp} + Q_{w1-ro})}$	0.051 60.77%
กรณีที่ 7*			
กรณีที่ 8	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{pp} * Q_{pp} + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w1-ro} * Q_{w1-ro})}{(Q_0 + Q_{cd} + Q_{ro} + Q_{w1-ro})}$	0.060 53.85%
กรณีที่ 9*			
กรณีที่ 10	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w2} * Q_{w2} + P_{w1-ro \& w2} * Q_{w1-ro \& w2})}{(Q_0 + Q_{ro} + Q_{w2} + Q_{w1-ro \& w2})}$	0.044 66.15%
กรณีที่ 11	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{cd} * Q_{cd} + P_{pp} * Q_{pp} + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w1-ro} * Q_{w1-ro})}{(Q_0 + Q_{cd} + Q_{pp} + Q_{ro} + Q_{w1-ro})}$	0.062 52.31%
กรณีที่ 12	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{cd} * Q_{cd} + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w2} * Q_{w2} + P_{w1-ro \& w2} * Q_{w1-ro \& w2})}{(Q_0 + Q_{cd} + Q_{ro} + Q_{w2} + Q_{w1-ro \& w2})}$	0.046 64.62%
กรณีที่ 13*			
กรณีที่ 14	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{pp} * Q_{pp} + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w2} * Q_{w2} + P_{w1-ro \& w2} * Q_{w1-ro \& w2})}{(Q_0 + Q_{pp} + Q_{ro} + Q_{w2} + Q_{w1-ro \& w2})}$	0.053 59.23%
กรณีที่ 15	0.130	$\frac{(P_0 * Q_0 + P_{cd} * Q_{cd} + P_{pp} * Q_{pp} + P_{ro} * Q_{ro} + P_{w2} * Q_{w2} + P_{w1-ro \& w2} * Q_{w1-ro \& w2})}{(Q_0 + Q_{cd} + Q_{pp} + Q_{ro} + Q_{w2} + Q_{w1-ro \& w2})}$	0.055 57.69%

หมายเหตุ \* เนื่องจากการออกและเสนอขาย JCKH-W2 เป็นการออกและเสนอขายเพื่อเป็น Sweetener ให้กับผู้ที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้นี้จึงเป็นวาระที่มีเงื่อนไขเกี่ยวเนื่องกัน นอกจากนี้ จำนวนหุ้นรองรับการใช้สิทธิ JCKH-W2 มีจำนวนค่อนข้างสูง การออกและเสนอขาย JCKH-W2 ตามจำนวนที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาในครั้งนี้ ถ้าไม่ได้รับ การอนุมัติพร้อมกับการออกและเสนอขายเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้จะส่งผลให้จำนวนหุ้นรองรับหลักทรัพย์แปลงสภาพมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ซึ่งไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2551 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ดังนั้น กรณีที่ 4 กรณีที่ 7 กรณีที่ 9 และ กรณีที่ 13 ซึ่งตั้งสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการออกและเสนอขาย JCKH-W2 แต่ไม่อนุมัติ การออกและเสนอขายเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นจึงเกิดขึ้นไม่ได้

\*\* เนื่องจาก ราคาหุ้นหลังการเพิ่มทุนสูงกว่าราคาหุ้นก่อนการเพิ่มทุน ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของราคาตลาด

### 10.3 ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earnings Per Share (“EPS”) Dilution)

บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลังตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2565 ผู้ถือหุ้นจึงยังไม่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น

11. ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
1	ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566	13 มกราคม 2566
2	กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (Record date)	27 มกราคม 2566
3	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566	8 มีนาคม 2566
4	จดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน
5	ขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)	ภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้น
6	JCKD ได้รับการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)	ถือว่าได้รับการผ่อนผันเมื่อบริษัทฯ ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ JCKD
7	บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD	หลังจากวันที่มีมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น / ภายใน 12 เดือน นับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้น ในกรณีนี้ผู้ถือหุ้น มีมติไว้อย่างชัดเจนว่าเมื่อพ้นระยะเวลา 3 เดือน ดังกล่าว ให้คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทกำหนดราคาเสนอขายตามราคาตลาดในช่วงที่เสนอขาย ดังนั้น เมื่อพ้นระยะเวลา 3 เดือนนับแต่วันที่ประชุม ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ให้คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทกำหนดราคาเสนอขายตามราคาตลาดในช่วงที่เสนอขายได้
8	จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วสำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ JCKD ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ปิดการจองซื้อและบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนจาก JCKD แล้ว
9	ยื่นแบบคำขอรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ JCKD เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
10	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)	บริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบภายหลัง ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่การทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ โดย JCKD เสิร์จสมบุรณ์
11	วันจองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)	บริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบภายหลัง
12	จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วสำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วัน นับแต่วันปิดการจองซื้อ และบริษัทฯ ได้รับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว
13	ยื่นแบบคำขอรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และใบสำคัญแสดงสิทธิ (JCKH-W2) เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

หมายเหตุ : กำหนดการข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)



(นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล)

กรรมการผู้มีอำนาจ

(นางรัชณี ศิวเวท)

กรรมการผู้มีอำนาจ

รายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ  
โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

1. ชื่อผู้ขอผ่อนผัน

บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ขอผ่อนผัน” หรือ “JCKD”) มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “กิจการ”) โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2651 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ สก. 29/2561”)

2. จำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระพิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

การผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติดังกล่าวมิให้นับรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“บุคคลตามมาตรา 258”) ของผู้ขอผ่อนผันหรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว

ในกรณีนี้ก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในครั้งนี้ผู้ขอผ่อนผันยังไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ได้แก่

ลำดับที่	บุคคลตามมาตรา 258	ส่วนได้เสีย
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD จำนวน 5,500,000<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นบิดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>

หมายเหตุ :

- ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 โดยนายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD และถือโดยอ้อมผ่านคู่สมรส จำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD ตามสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)
- ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 ตามแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อีก 4 ราย แม้ว่าจะไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน แต่บุคคลดังกล่าวเป็นผู้ถือหุ้นทั้งในบริษัทฯ และในผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งเข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการขอผ่อนผันการทำ คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ได้แก่

ลำดับที่	กรรมการ	ส่วนได้เสีย
1	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร (รักษาการ) และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ</li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 15,975,000<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.60 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล และ นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>
2	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของบริษัทฯ</li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 31,914,850<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 1.20 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล และ นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>
3	นายณพวีร์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 30,796,500<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 1.16 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล และ นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>

ลำดับที่	กรรมการ	ส่วนได้เสีย
4	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 474,500<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.02 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรณภูมิ เตชะอุบล และ นายณพวีร์ เตชะอุบล</li> </ul>

หมายเหตุ:

- 1/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ตามสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD
- 2/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 ตามแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน คือ นายอภิชัย เตชะอุบล และผู้มีส่วนได้เสียทั้ง 4 ราย ได้แก่ (1) นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (2) นายอรรณภูมิ เตชะอุบล (3) นายณพวีร์ เตชะอุบล และ (4) นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล จะไม่ใช้สิทธิออกเสียงในวาระการพิจารณาเพื่ออนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

### 3. วิธีการกำหนดราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขายและเหตุผลในการกำหนดราคาดังกล่าว

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในครั้งนี้เป็นการเสนอขายหุ้นที่คณะกรรมการบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา กำหนดราคาเสนอขายไว้ชัดเจน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 274,980,338.00 บาท ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ.2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 72/2558”) ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 12 มกราคม 2566 โดยมีราคาเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART)

อย่างไรก็ดี ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงินไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายดังกล่าว ในราคาต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชน กำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)



นอกจากนี้ หากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด บริษัทฯ มีหน้าที่ห้ามมิให้ผู้ขอผ่อนผันนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับจากการเสนอขายทั้งหมดออกขายภายในกำหนดระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Silent Period) โดยภายหลังจากวันที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ดังกล่าวเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน ผู้ขอผ่อนผันจึงจะสามารถทยอยขายหุ้นที่ถูกสั่งห้ามขายดังกล่าวได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถูกสั่งห้ามขาย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผันข้างต้น ผู้ขอผ่อนผันจะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยจะถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นจำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชาติ เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันจะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ภายหลังจากการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

#### 4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

##### 4.1. เหตุผลและความจำเป็นในการเพิ่มทุนของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ขอผ่อนผันในครั้งนี้ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจากผู้ขอผ่อนผัน (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3) ที่ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ดังนั้น การนำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ โดยพื้นที่ส่วนที่เหลือ บริษัทฯ จะทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่า เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่ำเสมอที่จะเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทฯ ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ

นอกจากนี้ การออกและเสนอขายหุ้นแก่บุคคลในวงจำกัดเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ เนื่องจากเป็นการลดภาระการจัดหาเงินทุนจากภายนอกเพื่อนำมาชำระราคาจากการทำรายการดังกล่าว อีกทั้ง ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นแก่บุคคลในวงจำกัด บริษัทฯ จะมีผู้ขอผ่อนผันเข้ามาเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัทฯ ซึ่งผู้ขอผ่อนผันนั้นถือเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท

อาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจโรงแรม ซึ่งจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้กับบริษัทฯ ในระยะยาวได้ และมีโอกาสในการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจใหม่ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และสามารถต่อยอดไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลาย และช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงมีความเห็นว่าการเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคต

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเปรียบเทียบการเพิ่มทุนในรูปแบบต่าง ๆ แล้วเห็นว่ากรออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผันเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) มีขั้นตอน และระยะเวลายาวนาน รวมถึงมีค่าใช้จ่ายการดำเนินการที่ค่อนข้างสูง รวมถึงมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถระดมทุนได้ตามที่ต้องการ ในขณะที่การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ที่มีความพร้อมทางการเงิน และมีการกำหนดจำนวนหุ้นและราคาเสนอขายที่แน่นอน ทำให้บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนตามที่ต้องการอย่างแน่นอน และสามารถกำหนดระยะเวลาที่จะได้รับเงินที่แน่นอนทันการต่อแผนการใช้เงิน อีกทั้งการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดยังเป็นการลดภาระของผู้ถือหุ้นเดิมลงได้ค่อนข้างมาก เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดดังกล่าวจะสามารถชำระค่าตอบแทนสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินจากผู้ขอผ่อนผันได้ในจำนวน 274.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.11 ของมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าว คงเหลือมูลค่าสิ่งตอบแทนที่ต้องชำระจำนวน 175.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.89 ซึ่งจะชำระเป็นเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนที่จะเกิดขึ้นในภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดให้แก่ผู้ขอผ่อนผันในครั้งนี้

สำหรับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่ามีเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคต

#### 4.2. เหตุผลในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผันและความเหมาะสมของราคาเสนอขาย

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าการเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะสามารถใช้เงินเพิ่มทุนดังกล่าวในการเข้าซื้อทรัพย์สินจากผู้ขอผ่อนผันที่ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เข้าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ดังนั้น การนำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวไปซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ โดยพื้นที่ส่วนที่เหลือ บริษัทฯ จะทำการปล่อยเช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทอื่น ๆ ได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการ

ให้เข้าที่สม่ำเสมอที่จะเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทฯ ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ ซึ่งในที่สุดแล้วคาดว่าจะสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว

จากเหตุผลข้างต้น คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ที่มีความพร้อมทางการเงิน และมีการกำหนดจำนวนหุ้นและราคาเสนอขายที่แน่นอน ทำให้บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนตามที่ต้องการอย่างแน่นอน และสามารถกำหนดระยะเวลาที่จะได้รับเงินที่แน่นอนทันการรณต่อแผนการใช้จ่ายเงิน ในกรณีที่การเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ผู้ขอผ่อนผันไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหรือการขอมติผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ไม่ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนได้ตามเป้าหมายที่วางไว้และอาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ในส่วนขอราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผันนั้น คณะกรรมการบริษัทเห็นว่ามีเหมาะสม เนื่องจากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนนั้นมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทและ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย จากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายหุ้นในราคา 0.17 บาทต่อหุ้น รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 274,980,338.00 บาท ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคล ในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ.2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 72/2558”) ทั้งนี้ ราคาตลาด คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 12 มกราคม 2566 โดยมีราคาเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART) ทั้งนี้ วันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น ต้องย้อนหลังไม่เกินกว่า 3 วันทำการก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ที่ประชุม ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดเรียบร้อยแล้ว และเป็นราคา ที่คณะกรรมการบริษัทและ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเห็นว่าเป็นราคาที่ดีที่สุดใน สภาวะตลาดในช่วงที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ตามประกาศ ทจ. 72/2558

อย่างไรก็ดี ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 0.25 บาท เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสะสมปรากฏตามงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงินไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาเสนอขาย ดังกล่าว ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชน กำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้น ที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

**4.3. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขอผ่อนผัน กับบริษัทฯ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัทฯ และข้อตกลงที่มีนัยสำคัญระหว่างกัน**

ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันมีผู้ถือหุ้น รายใหญ่ร่วมกัน ได้แก่ นายอภิชัย เตชะอุบล (บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน) โดย ณ วันที่ 11 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ของบริษัทฯ (อ้างอิงแบบ บมจ.005 ของบริษัทฯ) และ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ถือหุ้นในผู้ขอผ่อนผัน (รวมผู้เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000<sup>1</sup> หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของผู้ขอผ่อนผัน (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD) นอกจากนี้ บริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันมีกรรมการและผู้บริหารร่วมกัน ได้แก่ นายโชติวิทย์ เตชะอุบล<sup>2</sup> และนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล<sup>3</sup> ดังนั้น การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผันในครั้งนี้ จึงเข้าข่ายเป็นการ เข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ทั้งนี้ ภายหลังจากได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ผู้ขอผ่อนผันจะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยจะถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นจำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันจะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ภายหลังจาก จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

**4.4. ประโยชน์หรือผลกระทบจากนโยบายหรือแผนการบริหารบริษัทฯ ของผู้ขอผ่อนผัน และความเป็นไป ได้ของนโยบายหรือแผนการบริหารบริษัทฯ ดังกล่าว**

การเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ได้มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะและนโยบายการประกอบธุรกิจ ของบริษัทฯ แต่เป็นการเพิ่มสภาพคล่องและรองรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบันและการขยายธุรกิจของ กลุ่มบริษัทต่อไปในอนาคต โดยสรุปภาพรวมนโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ ของผู้ขอผ่อนผันดังนี้

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ ของผู้ขอผ่อนผัน	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท
1.	วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลง วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ ของบริษัทฯ ให้แตกต่างไปจากปัจจุบันแต่อย่างใด	ไม่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจ ของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด

<sup>1</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD และถือโดยอ้อม ผ่านคู่สมรส (นางชลิดา เตชะอุบล) จำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนา บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

<sup>2</sup> นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร (รักษาการ) และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และ ดำรงตำแหน่งกรรมการของผู้ขอผ่อนผัน

<sup>3</sup> นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งกรรมการ ของ JCKD

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ ของผู้ขอผ่อนผัน	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท
2.	<p><u>การปรับโครงสร้างองค์กร แผนบริหารจัดการ และ การจ้างบุคลากร</u></p> <p>ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุน ผู้ขอผ่อนผัน ยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงแผนการบริหารจัดการของบริษัทฯ แต่อย่างใด</p>	<p>ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงแผนการบริหารจัดการของบริษัทฯ จึงไม่ได้ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด</p>
3.	<p><u>แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย</u></p> <p>ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย อย่างมีนัยสำคัญในปัจจุบัน</p> <p>อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯ จะมีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>ไม่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด เนื่องจากการขายสินทรัพย์นั้น จะต้องพิจารณาดำเนินการตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่มีอยู่เป็นหลัก ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์นั้น ๆ อีกทั้ง หากบริษัทฯ จะมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จะต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยทั่วไปของบริษัทฯจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ</p>
4.	<p><u>แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน</u></p> <p>ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด</p> <p>อย่างไรก็ดี หากการดำเนินธุรกิจต่อไปนั้นจำเป็นต้องพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนแผนธุรกิจ ผู้ขอผ่อนผันอาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากแหล่งต่าง ๆ เช่น การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อสนับสนุนการเติบโตและเพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>การที่ผู้ขอผ่อนผันจะสนับสนุนในการหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม อาทิเช่น เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินนั้น เป็นการช่วยเสริมความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ การพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนการเติบโตและเพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ นั้น เป็นการกระทำโดยปกติทั่วไปของการทำธุรกิจ</p>
5.	<p><u>นโยบายการจ่ายเงินปันผล</u></p> <p>ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ แผนการขยายธุรกิจ และผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในระยะยาว เป็นสำคัญ</p>	<p>ไม่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญของบริษัทฯ แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม หากเกิดการเปลี่ยนแปลงหรือการดำเนินการใด ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อผลกระทบทางธุรกิจ และ/หรือการเงินของบริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผันจะต้องดำเนินการขอมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ</p>

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ ของผู้ขอผ่อนผัน	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท
	<p>อย่างไรก็ดี หากมีความจำเป็นเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ และศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจของบริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผันอาจพิจารณาทบทวนและปรับแผนการบริหารจัดการโครงสร้างองค์กรและโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจและฐานะการเงินของบริษัทฯ ที่เปลี่ยนแปลงไปในช่วงแต่ละเวลา ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ เป็นสำคัญ และหากการดำเนินการดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแตกต่างจากที่ระบุไว้ในคำขอผ่อนผัน ในครั้งนี้ก่อนที่ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ กฎเกณฑ์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ กฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>6.</p>	<p><b>รายการระหว่างกัน</b></p> <p>หากภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับผู้ขอผ่อนผัน บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) เพิ่มขึ้นหรือเปลี่ยนไปจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ จะมีแนวทางการจัดการ ดังนี้</p> <p>ณ ปัจจุบัน ผู้ขอผ่อนผันมีรายการระหว่างกันกับบริษัทฯ ซึ่งเป็นการให้เช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน โดยรายการระหว่างกันดังกล่าว คณะกรรมการของบริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามกฎระเบียบข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อป้องกันการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการ</p>	<p>ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคตของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ จึงไม่มีผลกระทบต่อนโยบายดังกล่าวแต่อย่างไร โดยหากมีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นในอนาคต ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ยังคงต้องปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เช่นเดียวกับธุรกรรมที่ได้ทำขึ้นกับบุคคลภายนอกตามปกติวิสัยของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามการปฏิบัติโดยทั่วไปของบริษัทฯจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</p>

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ ของผู้ขอผ่อนผัน	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ
	<p>ได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจากผู้ขอผ่อนผันรายการระหว่างกันดังกล่าวจึงจะไม่มีอีก อย่างไรก็ตามการที่บริษัทฯ ได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงานดังกล่าวจากผู้ขอผ่อนผัน จะส่งผลให้บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับผู้ขอผ่อนผันต่อไปในอนาคต โดยผู้ขอผ่อนผันจะเป็นผู้เช่าและผู้รับบริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานแทน รวมทั้งบริษัทฯ จะได้รับโอนสิทธิในสัญญาเช่าและให้บริการเดิมที่ผู้ขอผ่อนผันได้ทำกับผู้เช่ารายอื่น</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคตของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญและในกรณีที่มีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นในอนาคตภายหลังจากที่ผู้ขอผ่อนผันเข้าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ยังคงต้องปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเช่นเดียวกับธุรกรรมที่ได้ทำขึ้นกับบุคคลภายนอกตามปกติวิสัยของบริษัทฯ และปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งรวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูล หรือการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ</p>	

#### 4.5. ข้อพิจารณาเกี่ยวกับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผันผู้ขอผ่อนผันจะเข้าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นจำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันจะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ทั้งนี้ ในปัจจุบันผู้ขอผ่อนผันมีการประกอบธุรกิจแบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน ธุรกิจโรงแรม

และธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย ดังนั้น การประกอบธุรกิจดังกล่าวของผู้ขอผ่อนผันบางประเภทอาจเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขันกันกับบริษัทฯ และ/หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันตระหนักถึงประเด็นดังกล่าว และตกลงร่วมกันที่จะกำหนดนโยบายเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันดังนี้

(1) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน

(ก) ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

ปัจจุบันผู้ขอผ่อนผันประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน โดยมีอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 1 อาคาร คือ อาคารทีโอพีดี เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และคาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,206 ตารางเมตร โดยปัจจุบันบริษัทฯ เช่าพื้นที่ชั้นที่ 2 ชั้นที่ 4 (บางส่วน) และชั้นที่ 6 ในอาคารสำนักงานดังกล่าว พื้นที่รวม 997.56 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง และอาคารทีโอพีดีจากผู้ขอผ่อนผัน ในราคารวม 450.00 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัดแก่ผู้ขอผ่อนผัน ในครั้งนี้ (รายละเอียดของการทำรายการปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)

ดังนั้น ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัดแก่ผู้ขอผ่อนผันและการซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง และอาคารทีโอพีดีจากผู้ขอผ่อนผันเสร็จสิ้น อาคารสำนักงานดังกล่าวจะเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ สัญญาเช่าพื้นที่เดิมที่บริษัทฯ มีกับผู้ขอผ่อนผันจะถือเป็นอันสิ้นสุดลง และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานของผู้ขอผ่อนผันจะสิ้นสุดลงเช่นกัน

(ข) ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันบริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจโรงแรมผ่านบริษัทย่อย บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“CPT”) โดยมีโครงการในปัจจุบันอยู่ 1 โครงการ เนื้อที่รวม 1 ไร่ 84.4 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง 2 อาคาร (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) แบ่งออกเป็นอาคารโรงแรมขนาด 8 ชั้น มีห้องพัก 105 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 5,609 ตารางเมตร และอาคารคลับเฮ้าส์ขนาด 2 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ พื้นที่ใช้สอยรวม 245.15 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย

ส่วนผู้ขอผ่อนผันในปัจจุบันประกอบธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ (1) โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ เป็นอาคารสูง 37 ชั้น ประกอบด้วยห้องพัก 310 ห้อง และพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และร้านอาหาร เป็นต้น รวมพื้นที่ใช้สอยจำนวน 35,438.37 ตารางเมตร ปัจจุบันยังคงเปิดให้บริการ และ (2) โครงการปรับปรุงโรงแรมที่ตั้งอยู่บนรัชดาภิเษก ภายใต้อำนาจโครงการ “โรงแรมฮิลตัน รัชดา” เป็นอาคารสูง 33 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ประกอบด้วยห้องพัก 609 ห้อง และพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ร้านค้า ร้านอาหาร และศูนย์ประชุม เป็นต้น รวมพื้นที่ใช้สอยจำนวน 65,389 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันยังคงอยู่ในระหว่างการก่อสร้างเพื่อปรับปรุงพื้นที่ โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2567



เนื่องจากการประกอบธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ และ JCKD ปัจจุบันอยู่กันคนละพื้นที่ จึงยังไม่มีมีการประกอบธุรกิจที่แข่งขันกันโดยตรง

(ค) ธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย

ผู้ขอผ่อนผันเป็นเจ้าของโครงการคอนโดมิเนียม “Sathorn Prime Residence” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 30 ชั้น ซึ่งก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้วและอยู่ระหว่างการขายห้องชุด โดยในปัจจุบันคงเหลือห้องชุดที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 114 ห้อง อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันบริษัทฯ ไม่ได้มีการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้น ธุรกิจดังกล่าวของผู้ขอผ่อนผันจึงยังไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ

(2) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในอนาคต

สำหรับโครงการลงทุนใหม่ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันในอนาคต ผู้ขอผ่อนผันจะให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวก่อน โดยในกรณีที่จำเป็นผู้ขอผ่อนผันและบริษัทฯ อาจพิจารณาเพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าวร่วมกัน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุนและ/หรือ ศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของแต่ละบริษัทในขณะที่ยังลงทุน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการพิจารณาการลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันข้างต้น จะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของผู้บริหารและ/หรือคณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่รวมผู้มีส่วนได้เสียในการทำรายการ อีกทั้งในกรณีที่การลงทุนในโครงการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อีกด้วย

**4.6. ความเห็นที่เสนอต่อผู้ถือหุ้นว่าควรหรือไม่ควรอนุมัติให้ผู้ขอผ่อนผันได้หลักทรัพย์ที่ออกใหม่โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ พร้อมทั้งเหตุผล**

คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยการอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) เนื่องจากการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นในการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อขยายและต่อยอดธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต และผลประโยชน์ที่บริษัทฯ พึงจะได้รับอื่น ๆ จากการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทฯ ดังกล่าวตามรายละเอียดตามข้อ 4.1 ถึง 4.5 ข้างต้น

ทั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) แบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (แบบ 247-7) และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งจะจัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นต่อไป

4.7. **ความเห็นและเหตุผลของกรรมการบริษัทแต่ละรายในเรื่องที่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น**

- ไม่มี -

5. **สิทธิของผู้ถือหุ้นในการขอคัดค้านการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ**

ในการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติดังกล่าวมิให้นำรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันหรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว

**สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง**

ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

คู่สัญญา 1. บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ขาย (“ผู้จะขาย” หรือ “JCKD”)  
 2. บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ซื้อ (“ผู้จะซื้อ” หรือ “JCKH”)

ธุรกรรม ผู้จะซื้อมีความประสงค์จะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผู้จะขายและผู้จะขายมีความประสงค์จะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้จะซื้อ

ทรัพย์สินที่จะทำการซื้อขาย โฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 2184 และ 2185 เนื้อที่ที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา (หรือเท่ากับ 653 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานและที่จอดรถยนต์ 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และคาดฟ้า พื้นที่ใช้สอยรวม 5,206 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1.	2184	1006	585	0	3	65.3
2.	2185	1314	586	0	2	87.7
<b>รวมเนื้อที่</b>				1	2	53

ภาระผูกพันบนทรัพย์สินที่จะทำการซื้อขาย ณ วันทำการซื้อขาย ภาระการจำนองที่มีอยู่กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) รวมทั้งสัญญาให้บริการพื้นที่ภายในอาคาร โดยผู้จะขายตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

1. จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาจำนอง รวมถึงโฉนด (ระหว่างภาระจำยอม)

2. จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

3. จดทะเบียนนิติกรรมในมูลหนี้ซื้อขายในส่วนของราคาซื้อขายที่ยังชำระให้แก่ผู้จะขายไม่ครบถ้วน

วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ทำสัญญา เว้นแต่จะได้ขยายออกไปหรือโดยการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

ราคาซื้อขายและการชำระเงิน คู่สัญญาตกลงราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 450,000,000.00 บาท ซึ่งประกอบด้วย

ลำดับ	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ราคาซื้อขาย
1.	ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2184	163,015,314.00
2.	สิ่งปลูกสร้าง	80,000,000.00
3.	ที่ดิน โฉนดเลขที่ 2185	206,984,686.00
<b>รวม</b>		<b>450,000,000.00</b>

ทั้งนี้ ผู้จะขายมีความประสงค์ที่จะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในคราวเดียวกันไม่สามารถแบ่งแยกได้

เงื่อนไขชำระราคา

ผู้ซื้อตกลงจะชำระราคาค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้จะขายภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยแบ่งการชำระเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. ผู้ซื้อตกลงชำระโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ซื้อในลักษณะการเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 274,980,338.00 บาท ทั้งนี้ การชำระค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้จะขายด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ซื้อตามรายละเอียดข้างต้น จะทำให้ผู้จะขายถือหุ้นในผู้จะซื้อเท่ากับ 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของผู้จะซื้อ และจะส่งผลให้ผู้จะขายมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของผู้จะซื้อ (Tender Offer) ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ผู้จะขายประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของผู้จะซื้อโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อ (Whitewash) ตามเงื่อนไขบังคับก่อน ผู้จะขายจึงไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของผู้จะซื้อ
2. ผู้ซื้อตกลงชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลืออีกจำนวน 175,019,662.00 บาท ภายใน 180 วัน นับจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจดทะเบียนนิติกรรมในมูลหนี้ซื้อขายในส่วนของราคาซื้อขายที่ยังชำระให้แก่ผู้จะขายไม่ครบถ้วนตามข้อนี้ให้ปรากฏไว้ในโฉนดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันเดียวกันกับวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และเมื่อผู้จะซื้อได้ชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลือตามข้อนี้ให้แก่ผู้จะขายจนครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจดทะเบียนเลิกนิติกรรมดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายในวันเดียวกัน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

เงื่อนไขบังคับก่อน

1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อได้มีมติอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้
  - 1.1. การลดทุนจดทะเบียนของผู้จะซื้อจำนวน 99,390,564.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 825,048,481.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 725,657,917.50 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 397,562,256 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4.
  - 1.2. การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผู้จะขาย ในราคาซื้อขายคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450,000,000.00 บาท
  - 1.3. การเพิ่มทุนจดทะเบียนของผู้จะซื้อจำนวน 5,038,444,116.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 725,657,917.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 5,764,102,033.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 20,153,776,464 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4.
  - 1.4. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้จะซื้อจำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ในลักษณะการเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ผู้จะขาย ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 274,980,338.00 บาท

- 1.5. การอนุมัติให้ผู้จะขายได้รับการผ่อนผันไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) อันเป็นผลจากการรับชำระราคาซื้อขายบางส่วนด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้จะซื้อ
  2. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้ผู้จะซื้อออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้จะขาย และผ่อนผันให้ผู้จะขายไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)
  3. คำรับรองของผู้จะซื้อถูกต้องแท้จริงทุกประการในวันทำสัญญาฉบับนี้ และยังคงถูกต้องแท้จริงทุกประการอยู่ตลอดเวลาจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
  4. คำรับรองของผู้จะขายถูกต้องแท้จริงทุกประการในวันทำสัญญาฉบับนี้ และยังคงถูกต้องแท้จริงทุกประการอยู่ตลอดเวลาจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
  5. ผู้จะขายจะไม่ดำเนินการใด ๆ ให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ก่อหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในแง่ลบอย่างมีนัยสำคัญต่อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในสัญญาฉบับนี้จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
  6. ไม่มีการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี หรือการดำเนินการใด ๆ โดยหน่วยงานราชการ เพื่อขอให้ยุติการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้น หรือถูกทำให้เกิดขึ้นซึ่งมีเหตุอันควรจะคาดได้ว่าจะส่งผลถึงการเริ่มต้นของการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือขัดขวางการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
  7. ไม่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับใดซึ่งได้ประกาศหรือมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ห้ามมิให้เข้าทำหรือทำให้การเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญาฉบับนี้ถือเป็นการผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับดังกล่าว
- คำรับรองของ ผู้จะขายตกลงและให้คำรับรองต่อผู้จะซื้อว่า ภายในกำหนด 30 วันหลังจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้ ผู้จะขายจะดำเนินการดังต่อไปนี้
1. บอกกล่าวการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหนังสือไปถึงผู้เช่า และ/หรือ ผู้รับบริการ เพื่อให้รับทราบ ว่า ผู้จะซื้อได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการพื้นที่ภายในอาคารไปจากผู้จะขายโดยสมบูรณ์แล้ว
  2. ส่งมอบ (1) จำนวนเงินค่าเช่า และเงินประกันการเช่าซึ่งได้รับชำระไว้ล่วงหน้า สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ และ (2) จำนวนเงินค่าบริการ และเงินประกันการบริการซึ่งได้รับชำระไว้ล่วงหน้า สำหรับระยะเวลาการบริการที่ยังคงเหลืออยู่ตามสัญญาให้บริการพื้นที่ภายในอาคารคืนให้แก่ผู้จะซื้อทั้งหมด
  3. จดทะเบียนภาระจำยอมให้โฉนดที่ดินเลขที่ 2181 และ 2182 ตำบลยานนาวา อำเภอสาทร กรุงเทพมหานคร รวม 2 โฉนด ตกเป็นภาระทรัพย์สินเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของโฉนดที่ดินเลขที่ 2185 ตำบลและอำเภอเดียวกัน
  4. ดำเนินการทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคารซึ่งผู้จะขายใช้เป็นพื้นที่สำนักงานจากผู้จะซื้อตามระยะเวลาที่คู่สัญญาจะได้ทำการตกลงกันในภายหลัง