

วันที่ 2 สิงหาคม 2566

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 เรื่อง การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ การลดทุน การเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) และกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ
2. สารสนเทศการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
3. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)
4. รายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนให้ทราบว่าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติวาระที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. อนุมัติให้ยกเลิกมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2566 ทั้งหมด และได้พิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวทั้งหมดใหม่อีกครั้งในการประชุมครั้งเดียวกันนี้ เนื่องด้วยเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกอบกับเพื่อให้บริษัทมีเวลาในการจัดเตรียมข้อมูลสารสนเทศและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการเพิ่มเติมและมีเวลาเพียงพอในการจัดส่งข้อมูลต่าง ๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าตามที่กำหนดในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องนั้น
2. มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,599,567,762.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 5,065,400,946.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 3,465,833,184.00 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 980,463,438 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และการออกเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอບอำนาจทั่วไป (General

Mandate) ที่ยังไม่ได้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 และโดยการตัดหุ้นสามัญคงเหลือเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจง ได้แก่ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”) จำนวน 619,104,324 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ

รวมทั้งอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ดังนี้

“ข้อ 4. ทุนจดทะเบียนจำนวน	3,465,833,184.00 บาท	(สามพันสี่ร้อยหกสิบห้าล้านแปดแสนสามหมื่นสามพันหนึ่งร้อยแปดสิบสี่บาทถ้วน)
แบ่งออกเป็น	3,465,833,184 หุ้น	(สามพันสี่ร้อยหกสิบห้าล้านแปดแสนสามหมื่นสามพันหนึ่งร้อยแปดสิบสี่หุ้น)
มูลค่าหุ้นละ	1.00 บาท	(หนึ่งบาท)
โดยแบ่งออกเป็น		
หุ้นสามัญ	3,465,833,184 หุ้น	(สามพันสี่ร้อยหกสิบห้าล้านแปดแสนสามหมื่นสามพันหนึ่งร้อยแปดสิบสี่หุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ	- หุ้น	(- หุ้น)”

รวมทั้งอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจพิจารณา กำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการลดทุนดังกล่าว ตลอดจนการแก้ไขถ้อยคำ หรือข้อความในเอกสารรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น หนังสือบริคณห์สนธิ และ/หรือ คำขอต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียนในการยื่นจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

3. มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณามติให้บริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท (“**กลุ่มบริษัท**”) เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในอาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” (“**โรงแรม**”) โดยเป็นการซื้อห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” อยู่ที่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สิน**”) จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“**JCKD**”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท (เรียกว่า “**ธุรกรรมลงทุนในโรงแรม**” หรือ “**ธุรกรรมซื้อทรัพย์สินจาก JCKD**”) ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 3,000.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยชำระเป็นเงินสดและแบ่งการชำระราคาซื้อขายออกเป็น 3 งวด ดังนี้

งวดที่ 1 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ มีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหาร โรงแรมและสามารถรับรายได้ทันทีภายหลังจากที่ได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าดังกล่าวตามข้อกำหนดของสัญญา

งวดที่ 2 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) **อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน บริษัทจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน**

งวดที่ 3 : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดยกลุ่มบริษัทจะผ่อนชำระเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (หรือภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายและกลุ่มบริษัทได้ตกลงขยายระยะเวลาดังกล่าวเพิ่มเติม) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน จนถึงวันที่ชำระครบถ้วน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับงวดที่ 3 นี้ ครั้งแรกภายในเดือนธันวาคม 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทฯ **หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอ**

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่า การชำระราคาจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อยของบริษัท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทมีแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการครั้งนี้ **จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน และ/หรือ จากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพียงพอ**

อนึ่ง ธุรกิจการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการ

ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการรวมซึ่งคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปแล้วมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 34.47 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD มีขนาดรายการดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 และเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี (1) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ตามบัญชี (1) ท้ายประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (ลิงก์ที่ส่งมาด้วย 1)
- 2) จัดส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ภายใน 21 วัน นับจากวันที่เปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีความสำคัญ ประกอบกับรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท (รายละเอียดรายการที่เกี่ยวข้องกันจะกล่าวต่อไปด้านล่าง) ซึ่งบริษัทต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการของบริษัทจึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอเรื่องการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก JCKD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัท โดย ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 364,204,456 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.51 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท โดยเมื่อรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของนายอภิชัย เตชะอุบล ได้แก่ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง และญาติสนิท¹ ถือหุ้นในบริษัท รวมทั้งสิ้นจำนวน 743,882,817 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 21.46 และ ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ถือหุ้นใน JCKD (รวมคู่สมรสและบุตร ของนายอภิชัย เตชะอุบล (“ผู้ที่เกี่ยวข้อง”)) จำนวน 10,000,000² หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้ว

¹ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง และญาติสนิท ได้แก่ นายอภิชัย เตชะอุบล นางสาวชลิตา เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นางสาววารภรณ์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล

² นายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD และถือโดยอ้อมผ่านคู่สมรส และบุตร รวมจำนวน 6,875,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 68.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงตามสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

ทั้งหมดของ JCKD โดยมีมูลค่าสิ่งตอบแทนของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 210.22 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท (NTA ของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 1,453.26 ล้านบาท) ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น

ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และมีมูลค่าการเข้าทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัท ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (รายละเอียดตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในธุรกิจโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1))

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ตามที่จำเป็นและสมควรภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมการลงทุนในโรงแรมในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การเจรจาและเข้าทำสัญญาซื้อขายและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการลงนามในเอกสาร และการแก้ไขเอกสารที่เกี่ยวข้อง

4. มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 4,505,583,138.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 3,465,833,184.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 7,971,416,322.00 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,505,583,138 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น และรองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 1,039,749,954 หุ้น รายละเอียดปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ดังนี้

“ข้อ 4. ทุนจดทะเบียนจำนวน	7,971,416,322.00 บาท	(เจ็ดพันเก้าร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านสี่แสนหนึ่งหมื่น หกพันสามร้อยยี่สิบสองบาทถ้วน)
แบ่งออกเป็น	7,971,416,322 หุ้น	(เจ็ดพันเก้าร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านสี่แสนหนึ่งหมื่น หกพันสามร้อยยี่สิบสองหุ้น)
มูลค่าหุ้นละ	1.00 บาท	(หนึ่งบาท)
โดยแบ่งออกเป็น		

หุ้นสามัญ 7,971,416,322 หุ้น (เจ็ดพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านสี่แสนหนึ่งหมื่น
หกพันสามร้อยยี่สิบสองหุ้น)
หุ้นบุริมสิทธิ - หุ้น (- หุ้น)”

รวมทั้งอนุมัติการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนดังกล่าว ตลอดจนการแก้ไขถ้อยคำ หรือข้อความในเอกสารรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น หนังสือบริคณห์สนธิ และ/หรือ คำขอต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียนในการยื่นจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

5. มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสะสมปรากฏในงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทจึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทได้เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 ของ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน โดยจะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายสามารถจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนตามอัตราที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ (Oversubscription) แต่จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกแล้ว บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1.) ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรก มีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทจะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จะซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงซื้อเกินกว่าสิทธิ
- 2.) ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกมีจำนวนน้อยกว่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัท จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- บริษัทจะจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายโดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว
- ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือหลังจากการจัดสรรตามข้างต้นอยู่อีก ให้จัดสรรให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย และยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร โดยจำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อหุ้นและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีในข้อ 2.) นี้จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร
- ในกรณีที่มิได้เพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ในการเสนอขายในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกัน บริษัทอาจเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือดังกล่าวในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นอีกโดยมีรายละเอียดตามเดิมต่อไป และ/หรือ บริษัทจะดำเนินการขออนุมัติการลดทุนจดทะเบียนโดยตัดหุ้นที่ไม่ได้จัดสรรดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

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

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

ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

อนึ่ง การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ตามรายละเอียดข้างต้นนั้น หากภายหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้วส่งผลให้ นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศที่ ทจ. 12/2554 ดังนั้น นายอภิชัย เตชะอุบล จึงมีความประสงค์ที่จะขออนุญาตการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทในคราวเดียวกันกับการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

ในครั้งนี้ ซึ่งเป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

ในการนี้ อนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธาน กรรมการบริหาร และ/หรือกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือ ประธานกรรมการบริหาร หรือกรรมการผู้จัดการมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้น สามัญเพิ่มทุน ให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึง การดำเนินการดังนี้

- 1.) กำหนดรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
- 2.) กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียวทั้งจำนวน หรือ หลายคราว อัตราส่วนการเสนอขาย วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) (ภายใต้กรอบของกฎหมาย) การกำหนดวัน เวลา จองซื้อและชำระราคา ระยะเวลาการเสนอขาย ราคาเสนอขาย วิธีการชำระราคา รายละเอียด ในการจัดสรรและการเสนอขายอื่น ๆ
- 3.) ลงนามในแบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว หรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้น สามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นเอกสารต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย และ
- 4.) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ทุกประการ เพื่อเสนอขายให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้นภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในส่วนของวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) และ วันจองซื้อและชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนนั้น คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดในภายหลัง อย่างไรก็ตาม การกำหนดสิทธิในการจองซื้อหุ้นและได้รับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนยังมีความไม่แน่นอนจนกว่าจะได้รับอนุมัติจาก ที่ประชุมผู้ถือหุ้น โปรดพิจารณารายละเอียดอื่น ๆ ตามที่ปรากฏในแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

6. มติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 1,039,749,954 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจ ทั่วไป (General Mandate) โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้
 - 1.) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 693,166,636 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่เกิน ร้อยละ 20 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อ วันที่ 2 สิงหาคม 2566 เพื่อเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นสามัญเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ตามแบบมอบ อำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยจะออกและเสนอขายครั้งเดียวเต็มจำนวนหรือแต่บางส่วนก็ได้ และ

โดยเสนอขายในคราวเดียวกันหรือเป็นคราว ๆ ไปก็ได้ และไม่จัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัท มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

- 2.) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 346,583,318 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 10 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยจะออกและเสนอขายครั้งเดียวเต็มจำนวนหรือแต่บางส่วนก็ได้ และโดยเสนอขายในคราวเดียวกันหรือเป็นคราว ๆ ไปก็ได้ ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดนี้ จะไม่เป็นการเสนอขายหุ้นในราคาต่ำตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2565 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งบุคคลดังกล่าวต้องไม่ใช่นักลงทุนที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท มีอำนาจกำหนดราคาเสนอขายหุ้นตามสถานะตลาดในช่วงที่เสนอขายหุ้นต่อผู้ลงทุน ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นในแต่ละคราว อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัท อาจกำหนดราคาเสนอขายโดยมีส่วนลดได้ แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาตลาดดังกล่าว

การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวข้างต้นรวมกันแล้วทั้งหมดไม่เกิน 1,039,749,954 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้มีการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติใด ๆ ของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสะสมปรากฏในงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทจึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัท ได้เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 ของพ.ร.บ. บริษัทมหาชน โดยจะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัท ซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

ในการนี้ อนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้ที่มีอำนาจในการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังนี้

- 1.) กำหนดรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)
- 2.) กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียวทั้งจำนวน หรือ หลายคราว อัตราส่วนการเสนอขาย การสรรหาผู้ลงทุนในวงจำกัด วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) (ภายใต้กรอบของกฎหมาย) การกำหนดวัน เวลา จองซื้อและชำระราคา ระยะเวลาการเสนอขาย ราคาเสนอขาย วิธีการชำระราคา รายละเอียด ในการจัดสรรและการเสนอขายอื่น ๆ

- 3.) ลงนามในแบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว หรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นเอกสารต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ
- 4.) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ได้ทุกประการภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่บริษัท จะจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 โปรดพิจารณารายละเอียดอื่น ๆ ตามที่ปรากฏในแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

7. มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณออนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) สืบเนื่องจากการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ไม่ว่าจะคราวเดียวหรือหลายคราวจำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท โดยผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายสามารถจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนตามอัตราที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ (Oversubscription) แต่จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกแล้ว บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 4. ข้างต้นนี้

โดยเห็นว่าการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งและความมั่นคงให้แก่ฐานะทางการเงินของบริษัท โดยจะเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ซึ่งจะช่วยให้เพิ่มโอกาสการเติบโตใหม่ ๆ ในอนาคต และเป็นแหล่งเงินสำรองไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อรองรับการดำเนินงานของบริษัท เพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนและช่วยกระจายความเสี่ยงของบริษัท ทั้งนี้ เนื่องจากการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) เป็นการขอผ่อนผันในกรณีที่นายอภิชัย เตชะอุบล ได้หุ้นจากการใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิและเกินสิทธิ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าบริษัทจะจัดหาเงินทุนจากการเพิ่มทุนที่จะออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) เพียงพอต่อความต้องการใช้เงินทุนในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD นายอภิชัย เตชะอุบล จึงได้แจ้งความประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวตามสัดส่วนที่ถืออยู่ และจองซื้อเกินสิทธิของตนตามหลักเกณฑ์ที่ระบุข้างต้น ซึ่งอาจทำให้นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศ ทจ.12/2554 (สัดส่วนการถือหุ้นถึงหรือข้ามร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท) แต่ไม่ว่าอย่างไรจะต้องไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท

(ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว) ทั้งนี้ นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258) จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนในจำนวนสูงสุดไม่เกิน 2,822,855,595 หุ้น และจะถือหุ้นในบริษัท (รวมผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258) ในจำนวนรวมสูงสุดทั้งสิ้นไม่เกิน 3,465,140,017 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.99 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทภายหลังการเพิ่มทุนครั้งนี้ (ภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทสามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ครบทั้งจำนวน)

ในการนี้ นายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน (เนื่องจาก นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นกรรมการของบริษัท) มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2651 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ สก. 29/2561”) ซึ่งถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในคราวเดียวกันนี้ ซึ่งในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในครั้งนี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมีมติดังกล่าวมิให้ับรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“บุคคลตามมาตรา 258”) ของผู้ขอผ่อนผันหรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว

โปรดพิจารณารายละเอียดตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

8. อนุมัติแต่งตั้งให้ บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ในเรื่องต่างๆ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตลอดจนจัดเตรียมเอกสารอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจกำกับดูแลกำหนด
9. อนุมัติกำหนดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 8 กันยายน 2566 เวลา 14.00 น. ด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 ประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม เรื่อง มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 โดยมีระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

- วาระที่ 3 พิจารณออนุมัติให้บริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ
- วาระที่ 4 พิจารณออนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- วาระที่ 5 พิจารณออนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
- วาระที่ 6 พิจารณออนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)
- วาระที่ 7 พิจารณออนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)
- วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ เนื่องจากวาระที่ 3 – 5 เป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 จะไม่มีการพิจารณาในวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน และจะถือว่าวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก ยกเว้น วาระที่ 4 ซึ่งเป็นวาระที่มีความเกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ 7 ด้วยนั้น จะไม่เป็นอันยกเลิก หากวาระที่ 7 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566

โดยพิจารณาเสนอให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (Record date) ในวันที่ 16 สิงหาคม 2566

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)



(นางสาวสิริพร เตมีนนท์)

กรรมการ และเลขานุการบริษัท

**สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
สำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ**

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “JCK”) ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (“ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น”) เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้บริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในอาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ ” (“โรงแรม”) โดยเป็นการซื้อห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” อยู่ที่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท (“ทรัพย์สิน”) (เรียกว่า “ธุรกรรมลงทุนในโรงแรม” หรือ “ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD”)

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 3,000.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยชำระเป็นเงินสดและแบ่งการชำระราคาซื้อขายออกเป็น 3 งวด ดังนี้

- 1) **งวดที่ 1 :** กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ มีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรม¹ และสามารถรับรายได้ทันที² ภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว³ โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คุณสัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

¹ สิทธิในการบริหารจัดการ คือ สิทธิที่บริษัทสามารถดำเนินการประกอบกิจการโรงแรม ส่วนกรรมสิทธิ์ คือ ความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม แม้ว่าบริษัทจะยังไม่ได้รับใบอนุญาตกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่กลุ่มบริษัทสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากได้รับอนุญาตให้ใช้ทรัพย์สินจากผู้จะขายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทจะรับโอนพนักงานจากผู้จะขาย เพื่อมาเป็นพนักงานของกลุ่มบริษัทพร้อมกับการรับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยพนักงานจะได้รับสิทธิและสวัสดิการเท่าเดิม สำหรับผู้บริหารและผู้จัดการจะเป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท และกลุ่มบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าว

² บริษัทจะรับรู้รายได้เป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operation Profit) ของโรงแรมฯ

³ ภายหลังจากกลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 แล้ว กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมและได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรม จึงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรมได้และทำให้กลุ่มบริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการดำเนินงานได้ทันที โดยผู้ขายตกลงจะอนุญาตให้กลุ่มบริษัทใช้ทรัพย์สินได้ทันทีที่มีการชำระค่าตอบแทนในงวดที่ 1 กลุ่มบริษัทจึงสามารถรับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมได้แม้จะยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก็ตาม

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าที่กล่าวตามข้อกำหนดของสัญญา

- 2) **งวดที่ 2 :** กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) **อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน บริษัทจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน**
- 3) **งวดที่ 3 :** กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดยกลุ่มบริษัทจะผ่อนชำระเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (หรือภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายและกลุ่มบริษัทได้ตกลงขยายระยะเวลาดังกล่าวเพิ่มเติม) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจนถึงวันที่ชำระครบถ้วน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับงวดที่ 3 นี้ ครั้งแรกภายในเดือนธันวาคม ปี 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท **หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอ**

โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท และ/หรือชำระด้วยเงินสดจากการจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากนักลงทุนหรือสถาบันการเงิน และ/หรือจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) คิดเป็นมูลค่าการเข้าทำรายการทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท

อนึ่ง อุตกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า **“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”**) โดยมีขนาดรายการรวมซึ่งคำนวณตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปแล้วมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 34.47 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด (มูลค่ารวม

ของสิ่งตอบแทนจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการรวมได้สูงสุด โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD มีขนาดรายการดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 และเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี (1) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ตามบัญชี (1) ท้ายประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)
- 2) จัดส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ภายใน 21 วัน นับจากวันที่เปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เห็นว่าการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีความสำคัญ ประกอบกับรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท (รายละเอียดรายการที่เกี่ยวข้องกันจะกล่าวต่อไปด้านล่าง) ซึ่งบริษัทต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการของบริษัทจึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอเรื่องการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดย ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566 บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง และญาติสนิทซึ่งถือหุ้นใน JCK และถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ JCKD ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ¹	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	364,204,456	10.51
2	นางชลิตา เตชะอุบล ^{2/}	278,079,966	8.02
3	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{3/}	44,095,000	1.27
4	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{3/}	36,720,859	1.06
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{3/}	15,710,800	0.45
6	นางสาววารภรณ์ เตชะอุบล ^{4/}	2,771,736	0.08
7	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ^{3/}	2,300,000	0.07
	รวม	743,882,817	21.46

- หมายเหตุ: 1/ กลุ่มครอบครัวนายอภิชัย เตชะอุบล โดยเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ใน JCK ข้อมูลจากสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566
- 2/ คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล
- 3/ บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลและนางชลิตา เตชะอุบล
- 4/ พี่สาวของนายอภิชัย เตชะอุบล

และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ที่เกี่ยวข้อง และญาติสนิท (ไม่รวมนางสาววารภรณ์ เตชะอุบล) ถือหุ้นร่วมกันใน JCKD ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 จำนวน 10,000,000⁴ หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 210.22 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท (NTA ของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 1,453.26 ล้านบาท) ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น

ธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และมีมูลค่าการเข้าทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัท ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

โดยที่ประชุมคณะกรรมการเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD ตามที่จำเป็นและสมควรภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมการลงทุนในโรงแรมในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การเจรจาและเข้าทำสัญญาซื้อขายและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการลงทุนในเอกสาร และการแก้ไขเอกสารที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ กลุ่มบริษัทได้จัดเตรียมสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ อันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

⁴ นายอภิชัย เตชะอุบล ถือโดยตรงจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD และถือโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ นางชลิตา เตชะอุบล และบุตร รวมจำนวน 6,875,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 68.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อ ผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ

โรงแรม

กลุ่มบริษัทจะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินระหว่างกลุ่มบริษัท และ JCKD และเอกสารที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งจัดขึ้นในวันที่ 2 สิงหาคม 2566 และภายหลังจากที่ได้รับ การอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2566 โดยบริษัทคาดว่ากระบวนการซื้อขาย ทรัพย์สินทั้งหมดจะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในปี 2567 ภายหลังจากที่บริษัทได้ดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับ ก่อนและข้อกำหนดที่สำคัญทั้งหมดภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาที่ เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่างๆ เพื่อให้การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ตามที่ระบุในสัญญาดังกล่าวแล้ว โดยมีเงื่อนไข บังคับก่อนและข้อกำหนดที่สำคัญตามที่ระบุในข้อ 10.

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

โรงแรม

ผู้ซื้อ : บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK” หรือ “บริษัท”) และ/หรือ บริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)

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

โดย JCKD มีผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	3,125,000	31.25
2	นางชลิตา เตชะอุบล ^{1/}	2,375,000	23.75
3	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50
4	นายอรุณภูมิ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50
6	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50
7	นายอัศวินท์ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50
8	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ^{2/}	750,000	7.50
	รวม	10,000,000	100.00

หมายเหตุ: 1/ คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล

2/ บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลและนางชลิตา เตชะอุบล

ความสัมพันธ์ระหว่าง : นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท โดย ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566
 คู่สัญญา นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 364,204,456 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 10.51 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท
 นายอภิชัย เตชะอุบล นางชลิตา เตชะอุบล และบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล (ผู้ที่เกี่ยวข้อง) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล นางชลิตา เตชะอุบล และบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD รวมกันจำนวน 10,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงตามสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ ประเภทและขนาดรายการ

3.1. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

โรงแรม

ผู้ซื้อ : บริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”)
 ผู้ขาย : JCKD
 ทรัพย์สินที่จะเข้าทำรายการ : ห้องชุดพาณิชยกรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอริเทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” อยู่ที่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (โรงแรม)

โปรดพิจารณารายละเอียดในข้อ 4. “ลักษณะและรายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา”

มูลค่าของสิ่งตอบแทน : ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 3,000.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยชำระเป็นเงินสดและแบ่งการชำระราคาซื้อขายออกเป็น 3 งวด ดังนี้

- 1) **งวดที่ 1** : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ มีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมและสามารถรับรายได้ทันที

ภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าดังกล่าวตามข้อกำหนดของสัญญา

- 2) **งวดที่ 2 :** กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) **อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน บริษัทจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน**
- 3) **งวดที่ 3 :** กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดยกลุ่มบริษัทจะผ่อนชำระเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (หรือภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายและกลุ่มบริษัทได้ตกลงขยายระยะเวลาดังกล่าวเพิ่มเติม) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี

ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจนถึงวันที่ชำระครบถ้วน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับงวดที่ 3 นี้ ครั้งแรกภายในเดือนธันวาคม ปี 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอ

วันที่การเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์ : คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2567

3.2. ประเภทและขนาดรายการ

3.2.1. ประเภทและการคำนวณขนาดของการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

โรงแรม

บริษัทได้คำนวณขนาดรายการของธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีขนาดรายการของธุรกรรมดังกล่าว ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ผ่านการสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยมีรายละเอียดในการคำนวณตามเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณ (ล้านบาท)	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{NTA ของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจากไม่ได้เป็นการได้มาซึ่งหลักทรัพย์	
เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจากไม่ได้เป็นการได้มาซึ่งหลักทรัพย์	
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	$\frac{3,055.00 \times 100}{8,862.62}$	34.47
เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระราคาสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณตามเกณฑ์นี้ได้ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	

ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 34.47 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

ธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD มีขนาดรายการดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 และเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่รายงานและเปิดเผยรายการโดยมีสารสนเทศขั้นต่ำตามบัญชี (1) ทำยประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และส่งหนังสือเวียนถึงผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

3.2.2. ประเภทและการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โรงแรม

ธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก JCKD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัท โดย ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 364,204,456 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.51 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท และ ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 10,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD (อ้างอิงจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5)) โดยมีมูลค่าสิ่งตอบแทนของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 210.22 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท (NTA ของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 1,453.26 ล้านบาท) ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้ว สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยมีรายละเอียดในการคำนวณตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

การคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนี้

ข้อมูลทางการเงินของบริษัท	(หน่วย: ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	8,862.62
หัก: สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	751.39
หัก: หนี้สินรวม	6,535.25
หัก: ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	122.73
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (NTA)	1,453.26

การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

รายการ	(หน่วย: ล้านบาท)
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (NTA)	1,453.26
ร้อยละ 3 ของ NTA	43.60
มูลค่าของสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน	3,055.00
ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละของ NTA (ร้อยละ)	210.22

$$\begin{aligned}
 \text{ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละของ NTA (ร้อยละ)} &= \frac{\text{มูลค่าของรายการ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)}} \\
 &= \frac{3,055.00 \times 100}{1,453.26} \\
 &= \text{ร้อยละ 210.22}
 \end{aligned}$$

อนึ่ง บริษัทไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นใดกับ JCKD หรือผู้ที่เกี่ยวข้องของ JCKD ในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่ คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ธุรกิจการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD เข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่า ร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และมีมูลค่าการเข้าทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้ บริษัทต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ด้วยเหตุนี้ บริษัทจึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามที่ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปและประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด และจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยบริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องข้างต้น
- 3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการเข้าทำรายการ โดยจะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

4. ลักษณะและรายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา

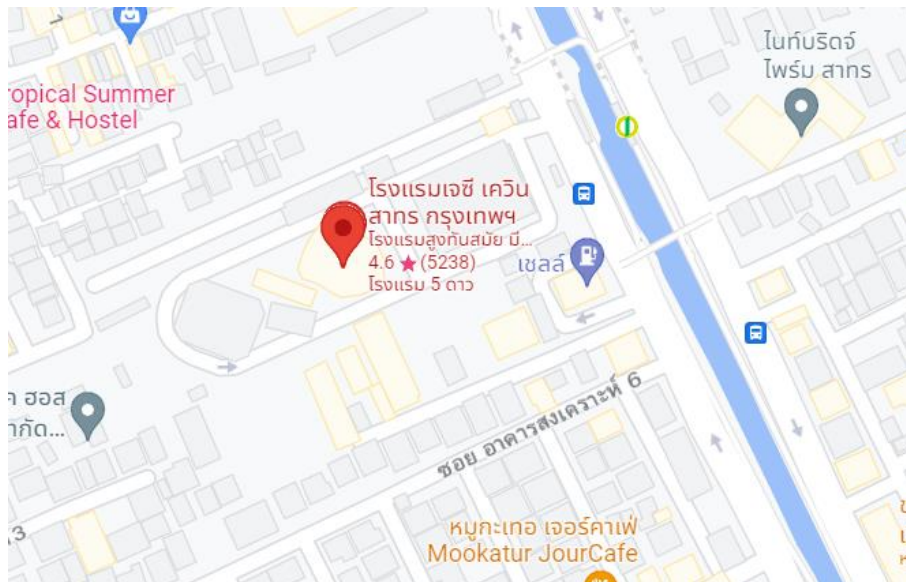
4.1. โรงแรม

เมื่อธุรกรรมการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD แล้วเสร็จสมบูรณ์ บริษัทจะเข้าถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” อยู่ที่ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (โรงแรม) โดย JCKD เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง บนพื้นที่ใช้สอยรวมจำนวน 35,438.37 ตร.ม.
ที่ตั้ง	เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายใน อาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี (ชั้น 1 – 37, ชั้นลอย) และอาคารซี (บางส่วน ชั้น 1 – 3, ชั้นลอย) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โดยส่วนที่เข้า ลงทุนในอาคารซี (บางส่วน ได้แก่ ชั้น 1: Lobby, Back of House, Zin Bar, ชั้น 2: 100 EAST, The Crust Pizza & Bar, Pool garden, สปา, ชั้น 3: Staff canteen, ชั้นลอย: Banquet Sathorn) จะไม่รวมถึง ฟิตเนสคอนโดชั้น 3 (แยกจากฟิตเนสโรงแรม) สระว่ายน้ำ และทางเดินเชื่อมตึกชั้น 2 ซึ่งถือเป็นพื้นที่ส่วนกลาง
ลักษณะกรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นประกันภัยกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้ขายจะ จดทะเบียนไถ่ถอนทรัพย์สินจากจำนองที่มีอยู่ก่อนที่จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินแก่บริษัท

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ อาร์โพรเซ็น (1999) จำกัด ณ วันที่ 22 พฤษภาคม 2566

ภาพแสดงที่ตั้งของโรงแรม



ภาพแสดงทรัพย์สินของโรงแรม



5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน การชำระเงิน และเงื่อนไขชำระราคา

5.1. มูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าทำรายการจะมีจำนวนไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท ดังรายละเอียดปรากฏตามข้อ 3.1.

5.2. การชำระเงิน และเงื่อนไขชำระราคา

กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 3,000.00 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยชำระเป็นเงินสดและแบ่งการชำระราคาซื้อขายออกเป็น 3 งวด ดังนี้

- 1) **งวดที่ 1** : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ มีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมและสามารถรับรายได้ทันทีภายหลังจากได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าที่ต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าดังกล่าวตามข้อกำหนดของสัญญา

- 2) **งวดที่ 2** : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) **อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน บริษัทจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน**

- 3) **งวดที่ 3** : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดยกลุ่มบริษัทจะผ่อนชำระเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (หรือภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายและกลุ่มบริษัทได้ตกลงขยายระยะเวลาดังกล่าวเพิ่มเติม) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจนถึงวันที่ชำระครบถ้วน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับงวดที่ 3 นี้ ครั้งแรกภายในเดือนธันวาคม ปี 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท **หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอ**

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทพิจารณากำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนโดยยึดหลักการพิจารณาอย่างระมัดระวังและรอบคอบ ซึ่งเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท เป็นราคาตามการเจรจาต่อรองและตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยอ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีรายละเอียดดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าสินทรัพย์ที่ประเมิน (ล้านบาท)
1.) ราคาประเมินจาก บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด	
- วิธีที่ 1 ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	5,132.37
- วิธีที่ 2 ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (70%) ¹	3,592.66
- วิธีที่ 3 ประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	3,606.00
2.) ราคาประเมินจากบริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด	
- วิธีที่ 1 ประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	3,919.00
- วิธีที่ 2 ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	5,150.62

หมายเหตุ : 1/ ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (70%) เป็น มูลค่าบังคับขายโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด 70% โดยผู้ประเมินทรัพย์สิน ได้พิจารณาถึงราคาตลาดภายใต้เงื่อนไขที่ผู้ขายกำหนดระยะเวลาในการซื้อขายที่สั้นกว่าระยะเวลาปกติ เมื่อคำนึงถึงทำเลที่ตั้งและสถานะตลาดของทรัพย์สิน

โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ พิจารณาว่า วิธีประเมินที่เหมาะสมคือประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) โดยมูลค่าในการเข้าทำรายการไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท ต่ำกว่าช่วงราคายุติธรรมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ที่อยู่ระหว่าง 3,606.00 – 3,919.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ เนื่องจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน (โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ) ในครั้งนี้ ถือเป็นการเข้าลงทุนที่มีขนาดใหญ่ คณะกรรมการบริษัทจึงได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ เพื่อให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งคณะกรรมการอิสระของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทในเรื่องต่าง ๆ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอการประเมินราคายุติธรรมของโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ ให้กับคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาในเบื้องต้น โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นด้วยกับมูลค่าสิ่งตอบแทนในการเข้าทำ

รายการดังกล่าว ซึ่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะถูกนำเสนอพร้อมกันกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นต่อไป เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาและใช้ดุลยพินิจตัดสินใจในการลงมติได้อย่างรอบคอบ

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

บริษัทคาดว่า การเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรมครั้งนี้จะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่บริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) ปัจจุบันโรงแรมเปิดให้บริการภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” ตั้งอยู่ที่ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร อันเป็นย่านชุมชนหนาแน่น และเป็นแหล่งพาณิชยกรรมและศูนย์การค้าใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร ดังนั้น นอกจากบริษัทจะได้รับประโยชน์จากการปรับตัวขึ้นของมูลค่าที่ดินอย่างต่อเนื่องทุกปี เนื่องจากที่ดินของทรัพย์สินตั้งอยู่บนพื้นที่ย่านธุรกิจที่โดดเด่นแล้วนั้น บริษัทยังได้รับอานิสงส์จากการที่ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มที่จะกลับมาฟื้นตัวจากภาวะอุปทานส่วนเกินในช่วงการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) อันมาจากปัจจัยสนับสนุนต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการเปิดประเทศแบบเต็มรูปแบบของประเทศไทย รวมถึงหลายประเทศได้มีการคลายกฎควบคุมที่เข้มงวดในการเดินทางแล้ว โดยเฉพาะประเทศจีนซึ่งถือเป็นตลาดท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุดของประเทศไทย ตลอดจนการที่ภาครัฐได้ดำเนินมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ฯลฯ ซึ่งเป็นการเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท โดยคาดว่าจะสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว
- 2) บริษัทจะมีธุรกิจที่มีกระแสเงินสดเข้ามาอย่างต่อเนื่อง (Recurring Income)
- 3) บริษัทสามารถนำสินทรัพย์ที่จะได้มาซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีตัวตน (Tangible Asset) ไปใช้เป็นหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินในอนาคตได้

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สิน

บริษัทจะชำระค่าตอบแทนในธุรกรรมลงทุนในโรงแรม คิดเป็นมูลค่ารวมจำนวนไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการแบ่งชำระ ดังนี้

- 1) **งวดที่ 1** : กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ มีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรมและสามารถรับรายได้ทันทีภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีกรโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน เป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้า ให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาล เพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าดังกล่าวตามข้อกำหนดของสัญญา

- 2) **งวดที่ 2 :** กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขาย ทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่ กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทจะชำระ ด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน บริษัทจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุน เพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน
- 3) **งวดที่ 3 :** กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของราคา ซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดยกลุ่มบริษัทจะผ่อนชำระเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 5 ปี นับจาก วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (หรือภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายและกลุ่มบริษัทได้ตกลงขยายระยะเวลา ดังกล่าวเพิ่มเติม) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินจนถึงวันที่ชำระครบถ้วน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทน สำหรับงวดที่ 3 นี้ ครั้งแรกภายในเดือนเดือนธันวาคม ปี 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท หรือจากการกู้ยืมเงิน ในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอ

9. แนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD

การเข้าทำรายการดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงลักษณะและนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัท แต่เป็นการเพิ่มสภาพคล่องและรองรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปัจจุบัน ตลอดจนการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต ทั้งนี้ ภายหลังจากได้มาซึ่งทรัพย์สินของ JCKD บริษัทมีแผนจะเข้ามาบริหารโรงแรมเองแทน JCKD และโอนใบอนุญาต ต่าง ๆ มาเป็นของบริษัท

10. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้น ที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับ

ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะเจรจาและตกลงร่วมกันต่อไป โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะต้องไม่เป็นเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อความตั้งใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ)

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ขาย (“ผู้จะขาย” หรือ “JCKD”) บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ซื้อ (“ผู้จะซื้อ” หรือ “JCK” หรือ “กลุ่มบริษัท”)
ธุรกรรม	ผู้จะซื้อมีความประสงค์จะซื้อทรัพย์สิน ใบอนุญาต รวมถึงทรัพย์สินที่ผู้ขายใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมจากผู้จะขาย เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ และผู้จะขายมีความประสงค์จะขายทรัพย์สิน และทรัพย์สินสำหรับใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมให้แก่ผู้จะซื้อตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญานี้
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	<p>(1) ห้องชุดประเภทประกอบกิจการให้บริการที่พักอาศัย เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายในอาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี (ชั้น 1 – 37, ชั้นลอย) และอาคารซี (บางส่วน ชั้น 1 – 3, ชั้นลอย) ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” ถนนราชมิวราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โดยส่วนที่เข้าลงทุนในอาคารซี (บางส่วน ได้แก่ ชั้น 1: Lobby, Back of House, Zin Bar, ชั้น 2: 100 EAST, The Crust Pizza & Bar, Pool garden, สปา, ชั้น 3: Staff canteen, ชั้นลอย: Banquet Sathom) จะไม่รวมถึง ฟิตเนสคอนโดชั้น 3 (แยกจากฟิตเนสโรงแรม) สระว่ายน้ำ และทางเดินเชื่อมตึกชั้น 2 ซึ่งถือเป็นพื้นที่ส่วนกลาง</p> <p>(2) ใบอนุญาต รวมถึงทรัพย์สินที่ผู้ขายใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ</p>
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	<p>ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์</p> <ol style="list-style-type: none"> จดทะเบียนได้ถอนทรัพย์สินจากจำนองที่มีอยู่กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ รวมสามร้อยสิบแปดห้องชุด ฉบับลงวันที่ 14 มิถุนายน 2561 จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	ภายในเดือนมีนาคม 2567 เว้นแต่จะได้ขยายออกไปหรือโดยการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
ราคาซื้อขายและการชำระราคา	คู่สัญญาตกลงราคาซื้อขายทรัพย์สินเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท
เงื่อนไขชำระราคา	<p>ผู้จะซื้อตกลงจะชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้จะขาย โดยแบ่งการชำระเป็น 3 งวด ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> งวดที่ 1 : ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าตอบแทนจำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.00 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ มีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะ

	<p>ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)</p> <p>ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2567 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป) สัญญาจะถูกยกเลิกและ JCKD มีหน้าต้องคืนเงินที่ชำระล่วงหน้าให้แก่กลุ่มบริษัทเต็มจำนวน พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ JCKD ได้รับเงินจำนวน 1,200.00 ล้านบาท ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เลิกสัญญา หากไม่คืนเงินตามสัญญา กลุ่มบริษัทจะมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้ JCKD คืนเงินชำระล่วงหน้าดังกล่าวตามข้อกำหนดของสัญญา</p> <p>2) งวดที่ 2 : ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าตอบแทนจำนวน 800.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.67 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดย JCKD จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับกลุ่มบริษัทภายในวันที่กลุ่มบริษัทชำระค่าตอบแทนงวดที่ 2 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ มีกำหนดชำระไม่เกินเดือนมีนาคม 2567 โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering) อย่างไรก็ตาม กรณีที่บริษัทไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ครบทั้งจำนวน บริษัทจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน</p> <p>3) งวดที่ 3 : ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าตอบแทนส่วนที่เหลือจำนวน 1,000.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของราคาซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD โดยกลุ่มบริษัทจะผ่อนชำระเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (หรือภายในกำหนดระยะเวลาที่ผู้ขายและกลุ่มบริษัทได้ตกลงขยายระยะเวลาดังกล่าวเพิ่มเติม) พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจนถึงวันที่ชำระครบถ้วน คิดเป็นดอกเบี้ยจำนวนไม่เกิน 55.00 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะชำระค่าตอบแทนสำหรับงวดที่ 3 นี้ ครั้งแรกภายในเดือนธันวาคม ปี 2567 และจำนวนที่ชำระขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่าปีละ 100.00 ล้านบาท โดยบริษัทจะชำระด้วยเงินสดที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท หรือจากการกู้ยืมเงินในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานไม่เพียงพอ</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการซื้อทรัพย์สินจากผู้จะขาย ในราคาซื้อขายคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,055.00 ล้านบาท 2. คำรับรองของผู้จะซื้อถูกต้องแท้จริงทุกประการในวันทำสัญญาฉบับนี้ และยังคงถูกต้องแท้จริงทุกประการอยู่ตลอดเวลาจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 3. คำรับรองของผู้จะขายถูกต้องแท้จริงทุกประการในวันทำสัญญาฉบับนี้ และยังคงถูกต้องแท้จริงทุกประการอยู่ตลอดเวลาจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 4. ผู้จะขายจะไม่ดำเนินการใด ๆ ให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ก่อหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในแง่ลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สิน นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในสัญญาฉบับนี้จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

	<p>5. ไม่มีการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี หรือการดำเนินการใด ๆ โดยหน่วยงานราชการ เพื่อขอให้ยุติ การทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้น หรือถูกทำให้ เกิดขึ้นซึ่งมีเหตุอันควรจะคาดได้ว่าส่งผลถึงการเริ่มต้นของการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สิน หรือขีดความสามารถในการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. ไม่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับใดซึ่งได้ประกาศหรือมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ ทำสัญญาฉบับนี้ห้ามมิให้เข้าทำหรือทำให้การเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญาฉบับนี้ถือเป็นการผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับดังกล่าว</p>
<p>คำรับรองของ ผู้จะขายที่สำคัญ</p>	<p>1. ผู้จะขายเป็นบริษัทจำกัดจัดตั้งและยังมีสภาพนิติบุคคลโดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย</p> <p>2. ผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม ได้รับใบอนุญาต ประกอบธุรกิจโรงแรม รวมทั้งใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมาย อย่างครบถ้วนแล้ว มีสิทธิและอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะขาย (ตามแต่กรณี) ได้อนุมัติการเข้าทำ สัญญาฉบับนี้และรวมถึงดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนทรัพย์สินจากจำนองที่มีอยู่กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน), โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน</p> <p>4. ผู้จะขายไม่อยู่ในระหว่างการถูกดำเนินคดี บังคับคดี ตกเป็นผู้ถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือบุคคลล้มละลาย และ/ หรือสถานะอื่นใดที่ทำให้ผู้จะขายไม่มีสิทธิตามกฎหมายในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้กับผู้จะซื้อ</p> <p>5. ในวันทำสัญญาฉบับนี้ทรัพย์สินอยู่ภายใต้ภาระติดพันตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ รวมสามร้อยสิบ แปดห้องชุด ฉบับลงวันที่ 14 มิถุนายน 2561 กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ภาระติดพันที่ระบุไว้ข้างต้นแล้ว ทรัพย์สินปราศจากภาระติดพันอื่นใด และไม่ติดค้างชำระค่าภาษี อาคาร ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีอื่นใด หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินนี้ หากมีการเรียก ให้ชำระโดยทางราชการ หรือหน่วยงานใด ๆ สำหรับภาษีหรือค่าธรรมเนียมค้างชำระดังกล่าวข้างต้น ผู้จะขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระเองทั้งสิ้น</p> <p>6. นับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ (ก) ผู้จะขายจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ทรัพย์สินและทรัพย์สินที่ใช้ใน การประกอบธุรกิจโรงแรมนั้นเสื่อมค่าหรือเสื่อมราคาลงหรือก่อให้เกิดภาระติดพันใดๆ เพิ่มเติมขึ้นใน ทรัพย์สิน และ (ข) ผู้จะขายจะไม่เข้าทำสัญญาขายทรัพย์สินและทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม ให้แก่บุคคลใด ๆ</p> <p>7. ไม่มีการฟ้องร้อง ดำเนินคดีทางศาล (ไม่ว่าจะเป็นคดีในรูปแบบใด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะกระบวนการ พิจารณาเกี่ยวกับการล้มละลาย) หรือการดำเนินกระบวนการทางกฎหมายอื่นใด หรืออนุญาโตตุลาการใด ๆ ต่อผู้จะขายที่ก่อให้เกิด (หรืออาจก่อให้เกิด) ผลกระทบต่อทรัพย์สินไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด</p> <p>8. ตลอดระยะเวลาที่นายอภิชาติ เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะซื้อและผู้จะขาย ผู้จะขายตกลงจะไม่ ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือเป็นหุ้นส่วน หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นคู่สัญญาร่วมลงทุนกับผู้ประกอบ ธุรกิจโรงแรมอื่นที่แข่งขันกับธุรกิจของผู้จะซื้อ รวมทั้งจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจ</p>

	<p>โรงแรมของผู้จะซื้อไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เว้นแต่เป็นการประกอบธุรกิจของผู้จะขายที่ได้ดำเนินการอยู่ก่อนหน้าวันทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>9. ตลอดระยะเวลาที่นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จะซื้อและผู้จะขาย ผู้จะขายตกลงให้สิทธิแก่ผู้จะซื้อในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ผู้จะขายจะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของผู้จะซื้อในขณะที่ลงทุน</p>
<p>คำรับรองของผู้จะซื้อที่สำคัญ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จะซื้อเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตั้งและยังมีสภาพนิติบุคคลโดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย 2. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จะซื้อ (ตามแต่กรณี) ได้อนุมัติการเข้าทำสัญญาฉบับนี้แล้ว 3. ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ ไม่อยู่ในระหว่างการถูกดำเนินคดี บังคับคดี ตกเป็นผู้ถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือบุคคลล้มละลาย และ/หรือสถานะอื่นใดที่ทำให้ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิตามกฎหมายในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้กับผู้จะขาย 4. ผู้จะซื้อรับรองว่า หากผู้จะขายได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากผู้จะซื้อปฏิบัติผิดข้อตกลงตามสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าโดยเหตุหนึ่งเหตุใด ผู้จะซื้อจะชดเชยความเสียหายนั้นให้แก่ผู้จะขาย รวมทั้งบรรดาค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการเตือน ทวงถาม ดำเนินคดี หรือการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้รับชำระหนี้จนเต็มจำนวน 5. ผู้จะซื้อยอมรับว่า ก่อนที่ผู้จะซื้อลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบทรัพย์สินพร้อมกับสภาพของทรัพย์สินอย่างดีแล้ว และพบว่าผู้จะซื้อสามารถนำทรัพย์สินไปใช้ได้ตามวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะซื้อจึงมีความประสงค์จะเข้าทำสัญญาฉบับนี้
<p>การผิดสัญญาและเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่ผู้จะซื้อประพฤติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการที่ไม่สามารถชำระราคาซื้อขายให้ผู้จะขายได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อ 3 ของสัญญาฉบับนี้ภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือผิดคำรับรองใด ๆ ที่ให้ไว้แก่ผู้จะขาย โดยมีได้เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือความผิดของผู้จะขายเอง ผู้จะขายมีสิทธิดังต่อไปนี้ (ก) บังคับตามสัญญาฉบับนี้และขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้จะซื้อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้และเรียกชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น หรือ (ข) เลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้จะซื้อทราบ และมีสิทธิรับเงินอื่นใดที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไว้แล้วทั้งหมดทันที ทั้งนี้ ผู้จะขายมีสิทธิเรียกค่าเสียหายใด ๆ เพิ่มเติมจากผู้จะซื้ออันเนื่องมาจากการเลิกสัญญาฉบับนี้อีกด้วย</p> <p>ในกรณีที่ผู้จะขายประพฤติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการที่ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ผู้จะซื้อภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือผิดคำรับรองใด ๆ ที่ให้ไว้แก่ผู้จะซื้อ โดยมีได้เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือความผิดของผู้จะซื้อ ผู้จะซื้อ มีสิทธิดังต่อไปนี้ (ก) บังคับตามสัญญาฉบับนี้และขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้และเรียกชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น หรือ (ข) บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้จะขายทราบ โดยผู้จะขายจะต้องคืนเงินมัดจำ และ/หรือเงินใด ๆ ที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้ไว้แก่ผู้จะขายแล้ว พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินนั้นไว้กับผู้จะขายภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้แจ้งผลการเลิกสัญญาฉบับนี้</p>

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK” “บริษัท”) นายอภิชัย เตชะอุบล (“ผู้ให้สัญญา”)
ธุรกรรม	<p>ตามที่บริษัทเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยเข้าซื้ออาคารชุด ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ” (“โรงแรม”) จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท บริษัทจะต้องดำเนินการเพื่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท ซึ่งปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและธุรกิจก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย รวมถึงธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและรับบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์</p>
สาระสำคัญของสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> ตลอดระยะเวลาที่ผู้ให้สัญญาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ผู้ให้สัญญาตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจ หรือรับจ้างบริหาร หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือเป็นกรรมการของบริษัท (แล้วแต่กรณี) ที่มีธุรกิจซึ่งมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกัน หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่เข้าเป็นกรรมการและผู้บริหาร หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนใด ๆ ซึ่งมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกัน หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าด้วยประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น และไม่ว่าจะดำเนินการด้วยตนเอง ดำเนินการโดยผู้อื่น หรือดำเนินการร่วมกับผู้อื่น ผู้ให้สัญญาตกลงจะให้สิทธิแก่บริษัทในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ JCKD จะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของบริษัทในขณะที่ยังลงทุน ให้ข้อตกลงตามข้อ 1. ข้างต้น มีผลใช้บังคับเมื่อบริษัทและ JCKD ได้ทำนิติกรรมการซื้อขายโรงแรมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

11. กรรมการที่มีส่วนได้เสียและ/หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

ลำดับที่	ผู้มีส่วนได้เสีย	ความสัมพันธ์กับบริษัท และ/หรือมีส่วนได้เสีย
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 364,204,456 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.51 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารของบริษัท - ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD - เป็นสามีของนางชลิตา เตชะอุบล - เป็นบิดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรธฤตติ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวรินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล

ลำดับที่	ผู้มีส่วนได้เสีย	ความสัมพันธ์กับบริษัท และ/หรือมีส่วนได้เสีย
2	นางชลิดา เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 278,079,966 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 8.02 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - เป็นภรรยาของนายอภิชัย เตชะอุบล - เป็นมารดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล
3	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 44,095,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.27 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 750,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท - เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล - เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล
4	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 36,720,859 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.06 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 750,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD - เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล - เป็นพี่น้องกับ นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล
5	นายณพวีร์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 15,710,800 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.45 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 750,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD - เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล - เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล

ลำดับที่	ผู้มีส่วนได้เสีย	ความสัมพันธ์กับบริษัท และ/หรือมีส่วนได้เสีย
6	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 2,300,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.07 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 750,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล - เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล และนายอัศวินทร์ เตชะอุบล

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูล ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566

2/ ข้อมูล ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ตาม บอจ.5 ของ JCKD

ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย 2 ท่าน คือ นายอภิชัย เตชะอุบล และนายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ออกเสียงลงคะแนนในวาระที่มีการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้

12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้อง) มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการนี้ เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า ธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD มีความสมเหตุสมผล เป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยเหตุที่มูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่ราคา 3,055.00 ล้านบาท อยู่ต่ำกว่าช่วงราคายุติธรรมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ทั้งนี้ เนื่องจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ) ในครั้งนี้ ถือเป็น การเข้าลงทุนที่มีขนาดใหญ่ คณะกรรมการบริษัทจึงได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ เพื่อให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งคณะกรรมการอิสระของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท ในเรื่องต่างๆ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอการประเมินราคายุติธรรมของโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ ให้กับคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาในเบื้องต้น โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นด้วยกับมูลค่าสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวจะถูกนำเสนอพร้อมกันกับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นต่อไป เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาและใช้ดุลยพินิจตัดสินใจในการลงมติได้อย่างรอบคอบ (ตามรายละเอียดในข้อ 6.)

คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท ประกอบกับเมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับจากการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น โดยเปรียบเทียบกับ การเข้าทำรายการกับบุคคลอื่นที่มีไขบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม โดยการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD นั้นเหมาะสม อีกทั้ง บริษัทยังสามารถแบ่งชำระราคาซื้อขายออกเป็น 3 งวด และในงวดที่ 3

บริษัทสามารถผ่อนชำระราคาซื้อขายเป็นเงินสดให้ครบถ้วนทั้งจำนวนได้ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 ต่อปี ของเงินต้นค้างชำระนับจากวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจนถึงวันที่ชำระครบถ้วน ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัทในการบริหารสภาพคล่อง จึงมีมติอนุมัติให้บริษัทเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ บริษัทในฐานะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเสมือนทำรายการกับบุคคลอื่นที่มีใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้รับผลกระทบจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน


13. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือคณะกรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 12

- ไม่มี -

14. ข้อมูลอื่นๆ


- ไม่มี -

คณะกรรมการบริษัท ขอรับรองว่า ข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดหรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

ลายมือชื่อ  กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

(นายอนุกุล อุบณช)



ลายมือชื่อ  กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

(นางสาวสิริพร เตมีนนท์)

สารสนเทศการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน
ของ บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการของ บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “JCK”) ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ของบริษัท (“ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น”) เพื่อพิจารณาและอนุมัติเกี่ยวกับการลดทุน การเพิ่มทุน และการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังต่อไปนี้

1. การลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,599,567,762.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 5,065,400,946.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 3,465,833,184.00 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 980,463,438 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และการออกเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ที่ยังไม่ได้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 และโดยการตัดหุ้นสามัญคงเหลือเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ได้แก่ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”) จำนวน 619,104,324 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
2. การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 4,505,583,138.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 3,465,833,184.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 7,971,416,322.00 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,505,583,138 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
3. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ไม่ว่าจะในคราวเดียวหรือหลายคราว จำนวนไม่เกิน 4,505,583,138 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ตามรายละเอียดดังนี้
 - 1) หุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) (“RO”) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท
 - 2) หุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวนไม่เกิน 1,039,749,954 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

ทั้งนี้ หากภายหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้วส่งผลให้นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ.

12/2554”) ดังนั้น นายอภิชัย เตชะอุบล จึงมีความประสงค์ที่จะขอม้วนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทในคราวเดียวกันกับการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในครั้งนี้ ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับการขอม้วนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) **(สิ่งที่ส่งมาด้วย 4)**

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายละเอียดของการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ว่าคราวเดียวหรือหลายคราวจำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ AO Fund โดยเมื่อคำนวณจากราคาใช้สิทธิแปลงสภาพย้อนหลัง 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพของ AO Fund เฉลี่ยอยู่ที่ 0.389 บาทต่อหุ้น และเมื่อคำนวณราคาใช้สิทธิแปลงสภาพตั้งแต่วันที่ 2566 ถึงวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพของ AO Fund เฉลี่ยอยู่ที่ 0.287 บาทต่อหุ้น ดังนั้น เพื่อให้ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ต่ำกว่าราคาใช้สิทธิแปลงสภาพของ AO Fund คณะกรรมการจึงพิจารณาราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนอยู่ที่ 0.30 บาทต่อหุ้น เพื่อให้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใกล้เคียงกับราคาตลาดที่ AO Fund ใช้สิทธิแปลงสภาพ

ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัท ซึ่งเท่ากับ 0.24 บาทต่อหุ้น (ราคาตลาดถัวเฉลี่ยย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้) คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium) ร้อยละ 25.00 จากราคาตลาด อย่างไรก็ตามราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งเท่ากับ 0.64 บาทต่อหุ้น คิดเป็นส่วนลด (Discount) ร้อยละ 53.13 คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสะสมปรากฏในงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทจึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 ของพ.ร.บ. บริษัทมหาชน โดยจะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายสามารถจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนตามอัตราที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ (Oversubscription) แต่จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่

ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น ในกรณีที่มิถือหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกแล้ว บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (ก) ในกรณีที่มิถือหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรก มีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทจะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงซื้อเกินกว่าสิทธิ
- (ข) ในกรณีที่มิถือหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรก มีจำนวนน้อยกว่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัทจะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - บริษัทจะจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายโดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว
 - ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือหลังจากการจัดสรรตามข้างต้นอยู่อีก ให้จัดสรรให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย และยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร โดยจำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อหุ้นและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีในข้อ (ข) นี้จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

ในกรณีที่มิถือหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ในการเสนอขายในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกัน บริษัทอาจเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือดังกล่าวในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกัน ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยมีรายละเอียดตามเดิมต่อไป และ/หรือ บริษัทจะดำเนินการขออนุมัติการลดทุนจดทะเบียนโดยตัดหุ้นที่ไม่ได้จัดสรรดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

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

- ในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศที่ ทจ.12/2554 เว้นแต่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวได้รับยกเว้นการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ.12/2554 หรือ
- ในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท

การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ตามรายละเอียดข้างต้นนั้น หากภายหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้วส่งผลให้ นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศ ทจ. 12/2554 ดังนั้น นายอภิชัย เตชะอุบล จึงมีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัท ในคราวเดียวกันกับการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในครั้งนี้ ตามที่ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) **(สิ่งที่ส่งมาด้วย 4)**

ในการนี้ อนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังนี้

- (ก) กำหนดรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
- (ข) กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียวทั้งจำนวน หรือ หลายคราว อัตราส่วนการเสนอขาย วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) (ภายใต้กรอบของกฎหมาย) การกำหนดวัน เวลา จองซื้อและชำระราคา ระยะเวลาการเสนอขาย ราคาเสนอขาย วิธีการชำระราคา รายละเอียด ในการจัดสรรและการเสนอขายอื่น ๆ
- (ค) ลงนามในแบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว หรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นเอกสารต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ
- (ง) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ทุกประการ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้นภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในส่วนของวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) รวมถึงวันจองซื้อและชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนนั้น คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดในภายหลัง

อย่างไรก็ดี การกำหนดสิทธิในการจองซื้อหุ้นและได้รับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนยังมีความไม่แน่นอนจนกว่าจะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

โปรดพิจารณารายละเอียดอื่น ๆ ตามที่ปรากฏในแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

2. รายละเอียดของการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

- (ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 693,166,636 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 20 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 เพื่อเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นสามัญเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยจะออกและเสนอขายครั้งเดียวเต็มจำนวนหรือแต่บางส่วนก็ได้ และโดยเสนอขายในคราวเดียวกันหรือเป็นคราว ๆ ไปได้ และไม่จัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัท มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ
- (ข) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 346,583,318 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 10 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยจะออกและเสนอขายครั้งเดียวเต็มจำนวนหรือแต่บางส่วนก็ได้ และโดยเสนอขายในคราวเดียวกันหรือเป็นคราว ๆ ไปได้ ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดนี้จะไม่เป็นการเสนอขายหุ้นในราคาต่ำตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ.2565 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งบุคคลดังกล่าวต้องไม่ใช่นักลงทุนที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท มีอำนาจกำหนดราคาเสนอขายหุ้นตามสถานะตลาดในช่วงที่เสนอขายหุ้นต่อผู้ลงทุน ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นในแต่ละคราว อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัท อาจกำหนดราคาเสนอขายโดยมีส่วนลดได้ แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาตลาดดังกล่าว

การจัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวรวมกันแล้วทั้งหมดไม่เกิน 1,039,749,954 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้มีการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติใด ๆ ของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสะสมปรากฏในงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทจึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัท ได้เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 ของ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน โดยจะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการ

มาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

ในการนี้ อนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มิอำนาจในการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังนี้

- (ก) กำหนดรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)
- (ข) กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียวทั้งจำนวน หรือ หลายคราว อัตราส่วนการเสนอขาย การสรรหาผู้ลงทุนในวงจำกัด วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) (ภายใต้กรอบของกฎหมาย) การกำหนดวัน เวลา จองซื้อและชำระราคา ระยะเวลาการเสนอขาย ราคาเสนอขาย วิธีการชำระราคา รายละเอียด ในการจัดสรรและการเสนอขายอื่น ๆ
- (ค) ลงนามในแบบคำขออนุญาต การขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว หรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นเอกสารต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ
- (ง) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ได้ทุกประการภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่บริษัท จะจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

โปรดพิจารณารายละเอียดอื่น ๆ ตามที่ปรากฏในแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

3. วัตถุประสงค์ของการออกหุ้นและแผนการใช้เงิน

บริษัทมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนและรายละเอียดแผนการใช้เงินเบื้องต้นดังนี้

รายละเอียดแผนการใช้เงิน	จำนวนโดยประมาณ ^{1/} (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่จะ ใช้เงิน ^{1/}	แหล่งเงินทุน
1. เงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในธุรกิจลงทุนในห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายในอาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ โรงแรม เจซี เควิน สาทร	800.00	ภายในปี 2567	RO หมายเหตุ: หากมีการใช้สิทธิ RO ทั้งจำนวน บริษัท จะได้รับเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้น 1,039.75 ล้านบาท

รายละเอียดแผนการใช้เงิน	จำนวนโดยประมาณ ^{1/} (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่จะ ใช้เงิน ^{1/}	แหล่งเงินทุน
<p>กรุงเทพฯ มูลค่ารวมไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวบริษัทคาดว่าจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate Return: IRR) เท่ากับร้อยละ 9.56</p> <p>เนื่องจากบริษัทมีความประสงค์ที่จะขยายธุรกิจนอกเหนือจากธุรกิจพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าไปในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม โดยบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าธุรกิจโรงแรมมีรอบในการรับรู้รายได้ที่สั้น (Trip based) ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในเรื่องสภาพคล่องของบริษัท และสามารถสร้างกระแสเงินสดได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จึงอาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมไปถึงบริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องของการจัดหาแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ รวมไปถึงมีการผูกพันในการเข้าทำรายการ ตามที่ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)</p>			
<p>2. ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ปรับปรุงโครงสร้างทางการเงิน โดยการคืนหนี้สถาบันการเงินบางส่วน และชำระหนี้ต่อสถาบันการเงิน^{2/} ชำระคืนหนี้กู้ยืม เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและรองรับการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการภาวะเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวในช่วงที่เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัว โดยใช้สำหรับการจ่ายค่าตอบแทนพนักงานต้นทุนในการก่อสร้าง และการขาย เป็นต้น</p>	239.75	ภายในปี 2567	RO หมายเหตุ: หากมีการใช้สิทธิ RO ทั้งจำนวน บริษัท จะได้รับเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้น 1,039.75 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	1,039.75		

หมายเหตุ: 1/ จำนวนเงินลงทุน และระยะเวลาที่จะใช้เงินข้างต้น เป็นการประมาณการเบื้องต้น ยังมีความไม่แน่นอน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับมูลค่าเงินทุนที่บริษัทจะสามารถระดมได้ในอนาคต ซึ่งเกิดจากการจัดหาแหล่งเงินทุน โดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

2/ สำหรับรายละเอียดการคืนหนี้สถาบันการเงินนั้นบริษัทกำลังอยู่ระหว่างการพิจารณา โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นและระยะยาวที่สำคัญ ดังต่อไปนี้:

ลำดับ	ประเภทหนี้	ยอดคงค้างรวม (ล้านบาท)	ยอดคงค้างระยะสั้น (ล้านบาท)	ยอดคงค้างระยะยาว (ล้านบาท)
1	เงินกู้ยืมระยะสั้น	695.44	695.44	-
2	เงินกู้ยืมระยะยาว	848.03	848.03	-
3	หุ้นกู้	3,443.59	1,704.47	1,739.12
4	หนี้สินตามสัญญาเช่า	697.82	71.64	626.18
	รวม	5,684.87	3,319.57	2,365.30

หมายเหตุ: ข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

ทั้งนี้ บริษัทมีแผนในการชำระคืนหนี้ระยะสั้น โดยการนำเงินที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท และ/หรือ ชำระด้วยเงินสดจากการจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากนักลงทุนหรือสถาบันการเงิน และ/หรือ ชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering)

ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นยังมีความไม่แน่นอนรวมถึงการใช้เงินทุนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการระดมทุนของบริษัท ตลอดจนเงื่อนไขและรายละเอียดและความจำเป็นในแต่ละสถานการณ์ต่าง ๆ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ อย่างไรก็ตาม ก่อนที่บริษัทจะตกลงและทำรายการใด ๆ ทางบริษัทก็จะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เช่น หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงหลักเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เป็นต้น

4. ผลกระทบที่มีต่อผู้ถือหุ้น (Dilution Effect)

4.1. ในกรณีที่มีการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

4.1.1. ผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียง (Control Dilution)

ภายหลังการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offerings) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสิทธิที่มีอยู่ครบทั้งจำนวน จะไม่เกิดผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้นบริษัท (Control Dilution) และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายไม่ใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนเลย บริษัทอาจเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือดังกล่าวในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้นอีกโดยมีรายละเอียดตามเดิมต่อไป และ/หรือ บริษัทจะดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจากการเสนอขายทิ้งทำให้จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วไม่เปลี่ยนแปลง และไม่เกิดผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้น บริษัท (Control Dilution)

แต่ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเลือกที่จะไม่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิที่มีอยู่เลย และผู้ถือหุ้นอื่นใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิที่มีอยู่ และ/หรือ จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) จนมีการจองซื้อหุ้นสามัญ

เพิ่มทุนครบทั้งจำนวน จะเกิดผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้นบริษัท (Control Dilution) โดยผู้ถือหุ้นเดิมจะมีสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้นของบริษัท ลดลงประมาณ ร้อยละ 50.00 โดยสามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{Control Dilution} &= \frac{\text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน Right Offering}}{\text{จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุน Right Offering} + \text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว}} \\ \text{Control Dilution} &= \frac{3,465,833,184}{(3,465,833,184 + 3,465,833,184)} \\ \text{Control Dilution} &= \text{ร้อยละ 50.00} \end{aligned}$$

4.1.2. ผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price Dilution)

ภายหลังการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัท เนื่องจากราคาใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท 0.30 บาทต่อหุ้น ซึ่งสูงกว่าราคาตลาด โดยราคาตลาดหุ้นเท่ากับ 0.24 บาทต่อหุ้น (โดยเป็นราคาตลาดถัวเฉลี่ยย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 จำนวนระหว่างวันที่ 10 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566)

4.1.3. ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรของผู้ถือหุ้น (Earning Per Share Dilution หรือ EPS Dilution)

ภายหลังการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมทุกรายใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสิทธิที่มีอยู่ครบทั้งจำนวนจะเกิดผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรของผู้ถือหุ้น (Earnings per share dilution) โดยผู้ถือหุ้นเดิมจะมีส่วนแบ่งกำไรของผู้ถือหุ้นลดลงประมาณ ร้อยละ 50.00 โดยสามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{EPS Dilution} &= \frac{\text{EPS ก่อนการเสนอขาย}^3 - \text{EPS หลังการเสนอขาย}^4}{\text{EPS ก่อนการเสนอขาย}} \\ \text{EPS Dilution} &= \text{ร้อยละ 50.00} \end{aligned}$$

หมายเหตุ:

กำไร (ขาดทุน) (4 ไตรมาสล่าสุด ตามงบการเงินสิ้นสุด 31 มีนาคม 2566)	=	(329,096,229.00) บาท
3/ EPS ก่อนการเสนอขาย	= (329,096,229.00) / 3,465,833,184	= (0.0950) บาทต่อหุ้น
4/ EPS หลังการเสนอขาย	= (329,096,229.00) / (3,465,833,184 + 3,465,833,184)	= (0.0475) บาทต่อหุ้น

5. ความเห็นคณะกรรมการบริษัท

5.1. เหตุผล ความจำเป็นของการเพิ่มทุน และความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุน

การออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทสามารถระดมทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น โดยบริษัทจะมีเงินทุนเพียงพอ สำหรับการชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำธุรกรรมการลงทุนในโรงแรมเจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ ซึ่งหากการลงทุนประสบผลสำเร็จ จะส่งผลให้บริษัทมีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนดังกล่าว รวมถึงในกรณีที่ไม่มีเงินทุนเหลือจากการลงทุน บริษัทจะมีเงินทุนสำหรับการใช้ชำระหนี้กู้ยืม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทในอนาคต

5.2. ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินและความเพียงพอของแหล่งเงินทุน

บริษัทคาดว่าจะดำเนินการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทในครั้งนี้ โดยคาดว่าจะได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวภายในปี 2566 และมีแผนใช้เงินเพิ่มทุนดังกล่าวไปแล้วเสร็จภายในปี 2567 โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ตามรายละเอียดที่กล่าวมาในรายละเอียดที่กล่าวมาในข้อ 3. ซึ่งเป็นการเข้าทำธุรกรรมการลงทุนในโรงแรมเจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ อย่างไรก็ตาม หากแหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่เพียงพอต่อการเข้าทำรายการ บริษัทจะจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน การกู้ยืมเงินจากนักลงทุนหรือสถาบันการเงิน ทั้งนี้ บริษัทได้ผ่านการเจรจาต่อรองกันประเด็นสำคัญครบถ้วนแล้ว ดังนั้น แผนการใช้เงินดังกล่าวจึงมีความเป็นไปได้สูง

5.3. ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัท ตลอดจนฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท อันเนื่องจากการเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า การเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งและความมั่นคงให้แก่ฐานะทางการเงินของบริษัท โดยจะช่วยเพิ่มโอกาสการเติบโตใหม่ๆ ในอนาคต และเป็นแหล่งเงินสำรองไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อรองรับการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ หากการลงทุนดังกล่าวไม่ประสบผลสำเร็จ บริษัท อาจสูญเสียโอกาสทางธุรกิจที่สำคัญ ซึ่งจะทำให้แผนธุรกิจที่วางไว้ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ไม่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ในการเสนอขายในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกัน บริษัทอาจเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือดังกล่าวในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยมีรายละเอียดตามเดิมต่อไป เพื่อให้แผนการใช้เงินดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงบริษัทอาจจัดหาเงินทุนจากแหล่งอื่นๆ เช่น การกู้ยืมเงินจากนักลงทุนหรือสถาบันการเงิน และ/หรือ การออกตราสารทางการเงินอื่น ๆ เป็นต้น ตามที่คณะกรรมการบริษัท เห็นสมควร

ในกรณีที่กรรมการของบริษัทไม่ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุน หากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องเรียกร้องค่าเสียหาย

จากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัทได้ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และหากการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นเหตุให้กรรมการหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทได้ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ลายมือชื่อ _____ กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

(นายอนุกุล อุบลาธุช)



ลายมือชื่อ _____ กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

(นางสาวสิริพร เตมีนนท์)

(F 53-4)

แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)
บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
วันที่ 2 สิงหาคม 2566

ข้าพเจ้า บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”, “JCK”) ขอรายงานมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 เกี่ยวกับการลดทุน การเพิ่มทุน และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังต่อไปนี้

1. การลดทุนและการเพิ่มทุน

1.1 การลดทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ของบริษัท (“ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น”) เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,599,567,762.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 5,065,400,946.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 3,465,833,184.00 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย จำนวน 980,463,438 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และการออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ที่ยังไม่ได้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 และโดยการตัดหุ้นสามัญคงเหลือเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ได้แก่ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”) จำนวน 619,104,324 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

1.2 การเพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 4,505,583,138.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 3,465,833,184.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 7,971,416,322.00 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,505,583,138 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยเป็นการเพิ่มทุนในลักษณะดังนี้

การเพิ่มทุน	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	รวม (บาท)
<input checked="" type="checkbox"/> แบบกำหนด วัตถุประสงค์ใน การใช้เงินทุน	หุ้นสามัญ	ไม่เกิน 3,465,833,184	1.00 (ราคาเสนอขาย หุ้นละ 0.30)	3,465,833,184.00 (มูลค่าการออกหุ้นจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20)
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-
<input checked="" type="checkbox"/> แบบมอบ อำนาจทั่วไป (General Mandate)	หุ้นสามัญ	ไม่เกิน 1,039,749,954	1.00	1,039,749,954.00
	หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-

2. การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

2.1 แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน

จัดสรรให้แก่	จำนวนหุ้น	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหุ้น)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่าหุ้น	หมายเหตุ
ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ("RO")	ไม่เกิน 3,465,833,184	1 หุ้นสามัญ เดิม : 1 หุ้นสามัญเพิ่ม ทุนใหม่	0.30 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม จำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท	โปรดพิจารณา หมายเหตุ ด้านล่าง	โปรดพิจารณา หมายเหตุ ด้านล่าง
รวม	ไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น				

หมายเหตุ:

- อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ว่าคราวเดียวหรือหลายคราวจำนวนไม่เกิน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสะสมปรากฏในงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทจึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัท ได้เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 ของ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน โดยจะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายสามารถจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนตามอัตราที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ (Oversubscription) แต่จะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิก็ต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกแล้ว บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมในราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกมีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัท จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงซื้อเกินกว่าสิทธิ
- ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในรอบแรกมีจำนวนน้อยกว่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิ บริษัท จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- บริษัทจะจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายโดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว
- ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือหลังจากการจัดสรรตามข้างต้นอยู่อีก ให้จัดสรรให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย และยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิ

ที่จะได้รับจัดสรร โดยจำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อหุ้นและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีในข้อ (ข) นี้จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

ในกรณีที่มิหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ในการเสนอขายในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกัน บริษัท อาจเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือดังกล่าวในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้นอีกโดยมีรายละเอียดตามเดิมต่อไป และ/หรือ บริษัทจะดำเนินการขออนุมัติการลดทุนจดทะเบียนโดยตัดหุ้นที่ไม่ได้จัดสรรดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ไม่ว่าจะกรณีใดจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใด (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว) ถือหุ้นของบริษัท ในลักษณะดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) **(สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)**

การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ตามรายละเอียดข้างต้นนั้น หากภายหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นในบริษัท ในสัดส่วนที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ.12/2554”) นายอภิชัย เตชะอุบล มีความประสงค์ที่จะขออนุมัติการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัท ในคราวเดียวกันกับ การออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในครั้งนี้ (รายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขออนุมัติการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) **(สิ่งที่ส่งมาด้วย 4)**)

ในการนี้ อนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานกรรมการบริหาร และ/หรือ กรรมการผู้จัดการมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังนี้

- (ก) กำหนดรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
- (ข) กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียวทั้งจำนวน หรือ หลายคราว อัตราส่วนการเสนอขาย วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) (ภายใต้กรอบของกฎหมาย) การกำหนดวัน เวลา จองซื้อและชำระราคา ระยะเวลาการเสนอขาย ราคาเสนอขาย วิธีการชำระราคา รายละเอียด ในการจัดสรรและการเสนอขายอื่น ๆ
- (ค) ลงนามในแบบคำขออนุญาต การขออนุมัติ หนังสือบอกกล่าว หรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นเอกสารต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ
- (ง) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ทุกประการ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในส่วนของวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Record Date) รวมถึงวันจองซื้อและชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนนั้น คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดในภายหลัง อย่างไรก็ตาม การกำหนดสิทธิในการจองซื้อหุ้นและได้รับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนยังมีความไม่แน่นอนจนกว่าจะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

2.2 การดำเนินการของบริษัท กรณีที่มีเศษของหุ้น

-ไม่มี-

2.3 แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

จัดสรรให้แก่	ประเภทหลักทรัพย์	จำนวนหุ้น	ร้อยละต่อ ทุนชำระแล้ว ^{1/}	หมายเหตุ
ผู้ถือหุ้นเดิม	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	693,166,636 -	20 -	โปรดพิจารณารายละเอียด เพิ่มเติมในหมายเหตุ ข้อ (ก) ด้านล่าง
เพื่อรองรับการแปลงสภาพ/ใช้สิทธิ ของใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุน ที่โอนสิทธิได้	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	- -	- -	- -
ประชาชน	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	- -	- -	- -
บุคคลในวงจำกัด	หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ	346,583,318 -	10 -	โปรดพิจารณารายละเอียด เพิ่มเติมในหมายเหตุ ข้อ (ข) ด้านล่าง

หมายเหตุ: 1/ ร้อยละต่อทุนชำระแล้ว ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนมีมติให้มีการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

1. อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวนไม่เกิน 1,039,749,954 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ดังนี้

(ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 693,166,636 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 20 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 เพื่อเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นสามัญเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยจะออกและเสนอขายครั้งเดียวเต็มจำนวนหรือแต่บางส่วนก็ได้ และโดยเสนอขายในคราวเดียวกันหรือเป็นคราว ๆ ไปได้ และไม่จัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัท มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

(ข) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 346,583,318 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 10 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยจะออกและเสนอขายครั้งเดียวเต็มจำนวนหรือแต่บางส่วนก็ได้ และโดยเสนอขายในคราวเดียวกันหรือเป็นคราว ๆ ไปได้ ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดนี้จะไม่เป็นการเสนอขายหุ้นในราคาต่ำกว่าราคาตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ.2565 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งบุคคลดังกล่าวต้องไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท มีอำนาจกำหนดราคาเสนอขายหุ้นตามสถานะตลาดในช่วงที่เสนอขายหุ้นต่อผู้ลงทุน ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นในแต่ละคราว อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัท อาจกำหนดราคาเสนอขายโดยมีส่วนลดได้ แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาตลาดดังกล่าว

การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวรวมกันแล้วทั้งหมดไม่เกิน 1,039,749,954 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่คณะกรรมการบริษัท มีมติให้มีการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ภายใต้ประกาศ

คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติใด ๆ ของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสะสมปรากฏในงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทจึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทได้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 ของ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน โดยจะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

ในการนี้ อนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีอำนาจในการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงการดำเนินการดังนี้

- (ก) กำหนดรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)
 - (ข) กำหนดหรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เช่น จัดสรรในคราวเดียวทั้งจำนวน หรือ หลายคราว อัตราส่วนการเสนอขาย การสรรหาผู้ลงทุนในวงจำกัด วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) (ภายใต้กรอบของกฎหมาย) การกำหนดวัน เวลา จองชื่อและชำระราคา ระยะเวลาการเสนอขาย ราคาเสนอขาย วิธีการชำระราคา รายละเอียด ในการจัดสรรและการเสนอขายอื่น ๆ
 - (ค) ลงนามในแบบคำขออนุญาต การขอม้วนผัน หนังสือบอกกล่าว หรือเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงการติดต่อและการยื่นเอกสารต่อเจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของหน่วยงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ
 - (ง) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ได้ทุกประการภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ข้างต้น จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ บริษัทจะจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

3. กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 8 กันยายน 2566 เวลา 14.00 น. ด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 ประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม เรื่อง มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (Record Date) ในวันที่ 16 สิงหาคม 2566

4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไข การขออนุญาต (ถ้ามี)

- 4.1 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท การออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับ 1) การจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน 2) การจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และ 3) การจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)
- 4.2 บริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ให้ดำเนินการลดทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งประชุมและมีสิทธิออกเสียงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในที่ประชุม
- 4.3 บริษัทจะต้องดำเนินการจดทะเบียนการลดทุนจดทะเบียนและการเพิ่มทุนจดทะเบียน แก่ไขหนังสือบริคณห์สนธิ และจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

- 4.4 บริษัทจะขออนุญาตต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้รับหลักทรัพย์ดังต่อไปนี้ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อไป
- 1) หุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และ
 - 2) หุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการออกและเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ที่อนุมัติให้ออกตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566

5. **วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม**

บริษัทมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนและรายละเอียดแผนการใช้เงินเบื้องต้นดังนี้

รายละเอียดแผนการใช้เงิน	จำนวนโดยประมาณ ^{1/} (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่จะ ใช้เงิน ^{1/}	แหล่งเงินทุน
<p>1. เงินทุนสำหรับการเข้าซื้ออัตรกรรมการลงทุนในห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย จำนวน 318 ห้อง เลขที่ 36, 36/301 – 36/617 ชั้น 1 – 37 ภายในอาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) ภายใต้ชื่อ โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ มูลค่ารวมไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวบริษัทคาดว่าจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate Return: IRR) เท่ากับร้อยละ 9.56</p> <p>เนื่องจากบริษัทมีความประสงค์ที่จะขยายธุรกิจนอกเหนือจากธุรกิจพัฒนาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าไปในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม โดยบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าธุรกิจโรงแรมมีรอบในการรับรู้รายได้ที่สั้น (Trip based) ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในเรื่องสภาพคล่องของบริษัท และสามารถสร้างกระแสเงินสดได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จึงอาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมไปถึงบริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องของการจัดหาแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ รวมไปถึงมีการผูกพันในการเข้าทำรายการ ตามที่ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)</p>	800.00	ภายในปี 2567	RO หมายเหตุ: หากมีการใช้สิทธิ RO ทั้งจำนวน บริษัทจะได้รับเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้น 1,039.75 ล้านบาท
<p>2. ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ปรับปรุงโครงสร้างทางการเงิน โดยการคืนหนี้สถาบันการเงินบางส่วน และชำระหนี้ต่อสถาบันการเงิน^{2/} ชำระคืนหนี้กู้ยืม เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและรองรับการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการภาวะเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดการชะลอตัวในช่วงที่เศรษฐกิจกำลังฟื้นตัว</p>	239.75	ภายในปี 2567	RO หมายเหตุ: หากมีการใช้สิทธิ RO ทั้งจำนวน บริษัทจะได้รับเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้น 1,039.75 ล้านบาท

รายละเอียดแผนการใช้เงิน	จำนวนโดยประมาณ ^{1/} (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่จะ ใช้เงิน ^{1/}	แหล่งเงินทุน
โดยใช้สำหรับการจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน ต้นทุนในการก่อสร้าง และการขาย เป็นต้น			
รวมทั้งสิ้น	1,039.75		

หมายเหตุ: 1/ จำนวนเงินลงทุน และระยะเวลาที่จะใช้เงินข้างต้น เป็นการประมาณการเบื้องต้น ยังมีความไม่แน่นอน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับมูลค่าเงินทุนที่บริษัท จะสามารถระดมได้ในอนาคต ซึ่งเกิดจากการจัดหาแหล่งเงินทุน โดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

2/ สำหรับรายละเอียดการคืนหนี้สถาบันการเงิน นั้นบริษัท กำลังอยู่ระหว่างการพิจารณา โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นและระยะยาว ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ประเภทหนี้	ยอดคงค้างรวม (ล้านบาท)	ยอดคงค้างระยะสั้น (ล้านบาท)	ยอดคงค้างระยะยาว (ล้านบาท)
1	เงินกู้ยืมระยะสั้น	695.44	695.44	-
2	เงินกู้ยืมระยะยาว	848.03	848.03	-
3	หุ้นกู้	3,443.59	1,704.47	1,739.12
4	หนี้สินตามสัญญาเช่า	697.82	71.64	626.18
	รวม	5,684.87	3,319.57	2,365.30

ทั้งนี้ บริษัทมีแผนในการชำระคืนหนี้ระยะสั้น โดยการนำเงินที่ได้รับจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท และ/หรือ ชำระด้วยเงินสดจากการจัดหาเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินจากนักลงทุนหรือสถาบันการเงิน และ/หรือ ชำระด้วยเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Right Offering)

6. ประโยชน์ที่บริษัท จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

6.1 การเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทสามารถระดมทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น โดยบริษัทจะมีเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำธุรกรรมการลงทุนโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ ซึ่งหากการลงทุนประสบผลสำเร็จ จะส่งผลให้บริษัทมีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนดังกล่าว

6.2 ในกรณีที่มีเงินทุนเหลือจากการเข้าลงทุนตาม 6.1 บริษัทจะมีเงินทุนสำหรับการใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทในอนาคต

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

7.1 นโยบายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะ หากมีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายได้ เว้นแต่คณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทจะมีเหตุผลและความจำเป็นที่จะงดจ่ายหรือจะจ่ายในอัตราที่ต่ำกว่ากำหนดได้ โดยคณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวตามที่เห็นสมควร และจะรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

7.2 สิทธิในการรับเงินปันผลของผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนใหม่ครั้งนี้

หุ้นสามัญที่ออกใหม่ในครั้งนี้จะมีสิทธิรับเงินปันผลเช่นเดียวกับผู้ถือหุ้นของบริษัท หากผู้ถือหุ้นดังกล่าวมีรายชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นที่ได้รับเงินปันผล

8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

โปรดพิจารณาสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) สารสนเทศการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) และรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ตามที่ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการในกรณีที่คณะกรรมการบริษัท มีมติให้เพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินการ	วัน เดือน ปี
1	วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566	2 สิงหาคม 2566
2	วันกำหนดรายชื่ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (Record Date)	16 สิงหาคม 2566
3	วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566	8 กันยายน 2566
4	จดทะเบียนลดทุนและเพิ่มทุนจดทะเบียน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติ
5	วันกำหนดรายชื่ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออก และเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)	บริษัทจะแจ้งให้ทราบภายหลัง
6	วันจองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)	บริษัทจะแจ้งให้ทราบภายหลัง
7	จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วสำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์	ภายใน 14 วัน นับแต่วันปิดการจองซื้อ และบริษัทได้รับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออก และเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ลายมือชื่อ _____ กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

(นายอนุกุล อุบลนุช)



ลายมือชื่อ _____ กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท

(นางสาวสิริพร เตมีนนท์)

รายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ
โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

1. ชื่อผู้ขอผ่อนผัน

นายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน (เนื่องจาก นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นกรรมการของบริษัท) (“ผู้ขอผ่อนผัน”) มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “กิจการ” หรือ “JCK”) โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ตามประกาศสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ สก. 29/2561”)

2. จำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระพิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ตามประกาศ สก. 29/2561 โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมีมติดังกล่าวมิให้นับรวมการออกเสียงของบุคคลที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนพิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ได้แก่ บุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“บุคคลตามมาตรา 258”) ของผู้ขอผ่อนผัน บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) ของผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) ของผู้ขอผ่อนผัน โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ลำดับที่	ชื่อ	ความสัมพันธ์กับบริษัท และ/หรือมีส่วนได้เสีย
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นจำนวน 364,204,456 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.51 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ถือหุ้นจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารของบริษัท - ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD - เป็นสามีของนางชลิตา เตชะอุบล

ลำดับที่	ชื่อ	ความสัมพันธ์กับบริษัท และ/หรือมีส่วนได้เสีย
		- เป็นบิดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{3/} นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล ^{4/} นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{5/} นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{6/} นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และ นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูล ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566

2/ ข้อมูล ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ตาม บอจ.5 ของ JCKD

3/ นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD

4/ นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งกรรมการ/กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ของ JCKH และ ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD

5/ นายณพวีร์ เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD

6/ นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCK

นอกจากนี้ นางชลิตา เตชะอุบล ซึ่งเป็นคู่สมรสและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน (“ผู้ที่เกี่ยวข้อง”) และ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ลำดับที่	ผู้มีส่วนได้เสีย	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และ/หรือมีส่วนได้เสีย
1	นางชลิตา เตชะอุบล	- เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 278,079,966 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 8.02 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD ^{2/} - เป็นภรรยาของนายอภิชัย เตชะอุบล - เป็นมารดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล ^{3/} นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล ^{4/} นายณพวีร์ เตชะอุบล ^{5/} นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ^{6/} นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูล ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566

2/ ข้อมูล ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ตาม บอจ.5 ของ JCKD

3/ นายโชติวิทย์ เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD

4/ นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งกรรมการ/กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ของ JCKH และ ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD

5/ นายณพวีร์ เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD

6/ นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCK

ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผัน และ บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน คือ นายอภิชัย เตชะอุบล และ นางชลิตา เตชะอุบล จะไม่ใช่สิทธิออกเสียง เนื่องจากเป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียในการออกเสียงลงคะแนนพิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำ คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้ และไม่มีบุคคลที่ กระทำการร่วมกัน (concert party) กับผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) กับผู้ขอผ่อนผัน ถือหุ้นในบริษัทฯ

3. วิธีการกำหนดราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขายและเหตุผลในการกำหนดราคาดังกล่าว

ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ขอผ่อนผันเป็นราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกใหม่ที่ออกและเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ของบริษัทฯ ซึ่งคณะกรรมการได้พิจารณากำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกใหม่ที่เท่ากับ 0.30 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาแปลงสภาพของหุ้นที่แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ AO Fund โดยเมื่อคำนวณจากราคาใช้สิทธิแปลงสภาพย้อนหลัง 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 17 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพของ AO Fund เฉลี่ยอยู่ที่ 0.389 บาทต่อหุ้น และเมื่อคำนวณราคาใช้สิทธิแปลงสภาพตั้งแต่ต้นปี 2566 ถึงวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพของ AO Fund เฉลี่ยอยู่ที่ 0.287 บาทต่อหุ้น ดังนั้น เพื่อให้ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ด้อยไปกว่าราคาใช้สิทธิแปลงสภาพของ AO Fund คณะกรรมการจึงพิจารณาราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนอยู่ที่ 0.30 บาทต่อหุ้น เพื่อให้ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใกล้เคียงกับราคาตลาดที่ AO Fund ใช้สิทธิแปลงสภาพ

ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งเท่ากับ 0.24 บาทต่อหุ้น (ราคาตลาดถัวเฉลี่ยย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้) คิดเป็นส่วนเพิ่ม (Premium) ร้อยละ 25.00 จากราคาตลาด อย่างไรก็ตาม ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งเท่ากับ 0.64 บาทต่อหุ้น คิดเป็นส่วนลด (Discount) ร้อยละ 53.13

4. ผลกระทบที่มีต่อหุ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

การเสนอขายหุ้นสามัญแก่ผู้ขอผ่อนผันในครั้งนี้ เป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3,465,833,184 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) (“RO”) ในอัตราส่วนการจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.30 บาท คิดเป็นมูลค่าการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,039,749,955.20 บาท ในกรณีที่จำนวนหุ้นเพิ่มทุนเหลือจากการที่ผู้ถือหุ้นสะสมสิทธิการจองและผู้ถือหุ้นท่านอื่นใช้สิทธิจองแทน (Oversubscribe) ภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทสามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ครบทั้งจำนวน จะมีผลกระทบต่อราคาตลาดของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิมที่ไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น	วิธีการคำนวณ
1. การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)	$= (\text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้}) / (\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้})$ $= 3,465,833,184 / (3,465,833,184 + 3,465,833,184)$ $= \text{ร้อยละ } 50.00$
2. การลดลงของราคา (Price Dilution)	ไม่มีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัท เนื่องจากราคาใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท 0.30 บาทต่อหุ้น ซึ่งสูงกว่าราคาตลาด โดยราคาตลาดเท่ากับ 0.24 บาทต่อหุ้น (โดยเป็นราคาตลาดถัวเฉลี่ยย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท) จำนวนระหว่างวันที่ 10 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566)

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น	วิธีการคำนวณ
3. การลดลงของกำไรต่อหุ้น (Earning Per Share Dilution)	$= (\text{กำไรต่อหุ้นก่อนเสนอขาย}^{3/} - \text{กำไรต่อหุ้นหลังเสนอขาย}^{4/}) / \text{กำไรต่อหุ้นก่อนเสนอขาย}$ $= \text{ร้อยละ } 50.00$

หมายเหตุ:

1/ ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย = ราคาตลาดถัวเฉลี่ย 15 วันทำการระหว่างวันที่ วันที่ 10 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

2/ ราคาตลาดหลังการเสนอขาย = (ราคาตลาด x จำนวนหุ้น paid-up) + (ราคาเสนอขาย x จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้)
จำนวนหุ้น paid-up + จำนวนหุ้นที่เสนอขายครั้งนี้

กำไร (ขาดทุน) (4 ไตรมาสล่าสุด ตามงบการเงินสิ้นสุด 31 มีนาคม 2566) = (329,096,229.00) บาท

3/ EPS ก่อนการเสนอขาย = (329,096,229.00) / 3,465,833,184 = (0.0950) บาทต่อหุ้น

4/ EPS หลังการเสนอขาย = (329,096,229.00) / (3,465,833,184 + 3,465,833,184) = (0.0475) บาทต่อหุ้น

ทั้งนี้ เนื่องจากเป็นการขอผ่อนผันในกรณีที่ผู้ขอผ่อนผันได้หุ้นจากการใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิและเกินสิทธิ ดังนั้น จำนวนหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ที่ผู้ขอผ่อนผันจะได้อาจมีความไม่แน่นอน อย่างไรก็ตาม นายอภิชัย เตชะอุบล ได้แจ้งความประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวตามสัดส่วนที่ถืออยู่ และจองซื้อเกินสิทธิของตนตามหลักเกณฑ์ที่ระบุข้างต้น เป็นจำนวนรวมแล้วอาจทำให้นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นในบริษัทฯ ในสัดส่วนที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ.12/2554”) (สัดส่วนการถือหุ้นถึงหรือข้ามร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ) แต่ไม่ว่าอย่างไร จะต้องไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว) ทั้งนี้ นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258) จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนในจำนวนสูงสุดไม่เกิน 2,822,855,595 หุ้น และจะถือหุ้นในบริษัท (รวมผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258) ในจำนวนรวมสูงสุดทั้งสิ้นไม่เกิน 3,465,140,017 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.99 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทภายหลังการเพิ่มทุนครั้งนี้ (ภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทสามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ครบทั้งจำนวน)

5. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

5.1 เหตุผล ความจำเป็นในการเพิ่มทุน และความสมเหตุผลของการเพิ่มทุน

การออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ สามารถระดมทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น และรวมกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคต บริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการชำระค่าตอบแทนในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD อย่างไรก็ตาม หากแหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่เพียงพอต่อการเข้าทำรายการ บริษัทฯ จะจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงิน

จากนักลงทุนหรือสถาบันการเงิน ตามที่ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ซึ่งหากการเข้าธุรกรรมดังกล่าวประสบผลสำเร็จ จะส่งผลให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุน รวมถึงในกรณีที่ มีเงินทุนเหลือจากการเข้าลงทุน บริษัทฯ จะมีเงินทุนสำหรับการใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืม และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

5.2 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้เงินและความเพียงพอของแหล่งเงินทุน

บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้ โดยคาดว่าจะได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวภายในปี 2566 และมีแผนใช้เงินเพิ่มทุนดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในปี 2567 โดยบริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ตามรายละเอียดที่กล่าวมาในแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) และสารสนเทศการ ออก เสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ที่ได้ผ่านการเจรจาต่อรองกันในประเด็นสำคัญครบถ้วนแล้ว ดังนั้น แผนการใช้เงินดังกล่าวจึงมีความเป็นไปได้สูง

5.3 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อันเนื่องจากการเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งและความมั่นคงให้แก่ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ โดยจะช่วยเพิ่มโอกาสการเติบโตใหม่ ๆ ในอนาคต และเป็นแหล่งเงินสำรองไว้ใช้作为เงินทุนหมุนเวียนเพื่อรองรับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากการระดมทุนดังกล่าวไม่ประสบผลสำเร็จ บริษัทฯ อาจสูญเสียโอกาสทางธุรกิจที่สำคัญ ซึ่งจะทำให้แผนธุรกิจที่วางไว้ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ ในการเสนอขายในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกัน บริษัทฯ อาจเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือดังกล่าวในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยมีรายละเอียดตามเดิมต่อไป เพื่อให้แผนการใช้เงินดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงบริษัทฯ อาจจัดหาเงินทุนจากแหล่งอื่น ๆ เช่น การกู้ยืมเงินจากนักลงทุนหรือสถาบันการเงิน และ/หรือ การออกตราสารทางการเงินอื่น ๆ เป็นต้น ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควร

ทั้งนี้ หลังจากการออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 1,039,749,955.20 บาท จะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 3,367,122,955.20 บาท (อ้างอิงงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566) และส่วนของหนี้สินเพิ่มจาก 6,535,245,000 บาท เป็น 7,590,245,000 บาท (จากการค้างชำระค่าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวน 1,055 ล้านบาท ในงวดสุดท้าย) ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลงจาก 2.81 เท่า เป็น 2.25 เท่า

5.4 เหตุผลในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน และความเหมาะสมของราคาเสนอขาย

- การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งผู้ขอผ่อนผันในฐานะผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิในการจองซื้อหุ้นไม่แตกต่างจากผู้ถือหุ้นรายอื่น
- การที่ผู้ขอผ่อนผันจะจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนเกินสิทธิเป็นจำนวนรวมไม่เกิน 2,822,855,595 หุ้น ทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ น่าจะสามารถได้รับเงินจากการเพิ่มทุนเป็นจำนวนที่เพียงพอต่อแผนการใช้จ่ายเงินของบริษัทฯ
- ราคาเสนอขายหุ้นสามัญให้กับผู้ขอผ่อนผัน ที่ 0.30 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่เสนอขายใกล้เคียงกับราคาแปลงสภาพที่ AO Fund ใช้สิทธิ เพื่อไม่ให้ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ต่ำไปกว่าราคาใช้สิทธิแปลงสภาพของ AO Fund

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนสะสมปรากฏในงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ จึงสามารถกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทฯ ได้เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามมาตรา 52 ของ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน โดยจะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น (มาตรา 52 พ.ร.บ. บริษัทมหาชนกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน)

5.5 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขอผ่อนผันกับบริษัทฯ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และข้อตกลงที่มีนัยสำคัญระหว่างกัน

ปัจจุบันผู้ขอผ่อนผัน ได้แก่ นายอภิชัย เตชะอุบล และบุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เตชะอุบล ได้แก่ นางชลิดา เตชะอุบล มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ โดยเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ และมีความสัมพันธ์กับผู้บริหารของบริษัทฯ ดังนี้

ลำดับที่	ผู้มีส่วนได้เสีย	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และ/หรือมีส่วนได้เสีย
1	นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 44,095,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.27 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ^{1/} - เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD ถือหุ้นจำนวน 750,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD^{2/} - ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ - เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล - เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล และ นายอัศวินทร์ เตชะอุบล

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูล ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2566

2/ ข้อมูล ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ตาม บอจ.5 ของ JCKD

5.6 ประโยชน์หรือผลกระทบจากนโยบายหรือแผนการบริหารบริษัทฯ ของผู้ขอผ่อนผัน และความเป็นไปได้ของนโยบายหรือแผนบริหารกิจการดังกล่าว

การเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ได้มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะและนโยบายการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ แต่เป็นการเพิ่มสภาพคล่องและรองรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบันและการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต โดยสรุปภาพรวมนโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผัน ดังนี้

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ	ความเห็นคณะกรรมการบริษัทฯ
1	วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสร้างโรงงานมาตรฐาน ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอพี และ เขตนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ เพื่อขายหรือให้เช่า ให้บริการบริหารทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน และโรงงานสำเร็จรูป ขนาด SME มีอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) เพื่อขาย รวมถึงประกอบกิจการโรงแรม ภัตตาคาร โบว์ลิง โรงภาพยนตร์ และโรงมหรสพอื่น สถานพักตากอากาศ สนามกีฬา สระว่ายน้ำ โดยมีนโยบายที่จะให้ธุรกิจโรงแรมที่ได้มาเป็นหนึ่งในธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ	ไม่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด
2	การปรับโครงสร้างองค์กร แผนบริหารจัดการ และการจ้างบุคลากร ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร และแผนบริหารจัดการของบริษัทฯ ทั้งนี้ เมื่อได้มาซึ่งทรัพย์สินของ JCKD บริษัทฯ มีแผนจะเข้ามาบริหารโรงแรมเองแทน JCKD และโอนใบอนุญาตต่าง ๆ มาเป็นของบริษัทฯ รวมทั้งว่าจ้างพนักงานเดิมของโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ เพื่อดำเนินงานภายในโรงแรม ภายหลังการทำธุรกรรมการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD เสร็จสิ้นลง	ไม่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด
3	แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญในปัจจุบัน อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯ จะมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามระเบียบกฎหมายของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	ไม่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด
4	แผนการปรับโครงสร้างทางการเงิน ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด ทั้งนี้ หลังจาก	

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ	ความเห็นคณะกรรมการบริษัทฯ
	<p>การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ จะได้เงินจากการเพิ่มทุนเป็นจำนวน 1,039,749,955.20 บาท จะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 3,367,122,955.20 บาท (อ้างอิงงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566) และส่วนของหนี้สินเพิ่มจาก 6,535,245,000 บาท เป็น 7,590,245,000 บาท (จากการค้างชำระค่าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวน 1,055 ล้านบาท ในงวดสุดท้าย) ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดลงจาก 2.81 เท่า เป็น 2.25 เท่า ทั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันจะบริหารงานโดยกำหนดโครงสร้างเงินทุนของบริษัทจากอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (Net debt to Equity ratio) ไว้ไม่เกิน 3 เท่า</p>	<p>การพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนการเติบโต และเพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ นั้น เป็นการกระทำโดยปกติทั่วไปของการทำธุรกิจ</p>
5	<p>นโยบายการจ่ายเงินปันผล</p> <p>ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ โดยจะคำนึงถึงผลประกอบการของบริษัทฯ แผนการขยายธุรกิจ และผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในระยะยาวเป็นสำคัญ</p> <p>อย่างไรก็ดี หากมีความจำเป็นเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจของบริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผันอาจพิจารณาทบทวนและปรับแผนการบริหารจัดการโครงสร้างองค์กรและโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจและฐานะการเงินของบริษัทฯ ที่เปลี่ยนแปลงไปในช่วงแต่ละเวลา ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ เป็นสำคัญ และหากการดำเนินการดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแตกต่างจากที่ระบุไว้ในคำขอผ่อนผันในครั้งนี้ ก่อนที่ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ กฎเกณฑ์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>ไม่ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด</p>
6	<p>รายการระหว่างกัน</p> <p>หากภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับผู้ขอผ่อนผัน บุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) เพิ่มขึ้นหรือเปลี่ยนไปจากปัจจุบัน อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ จะมีแนวทางการจัดการ ดังนี้ ณ ปัจจุบัน ผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน มีรายการระหว่างกันกับบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้</p>	<p>ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคตของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ จึงไม่มีผลกระทบต่อนโยบายดังกล่าวแต่อย่างไร ในอนาคตภายหลังจากที่ผู้ขอผ่อนผันเข้าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ยังคงต้องปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เช่นเดียวกับธุรกรรมที่ได้ทำขึ้นกับบุคคลภายนอกตามปกติวิสัยของบริษัทฯ และปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วย</p>

	นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ	ความเห็นคณะกรรมการบริษัทฯ
	<p>1. <u>ค่ารับรอง</u> : บริษัทฯ ได้ใช้บริการร้านอาหารและโรงแรมของ JCKD ในการเลี้ยงรับรองและใช้ห้องประชุมในการประชุมกรรมการและประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ดังนี้</p> <p>ปี 2563 : 0.30 ล้านบาท</p> <p>ปี 2564 : - ล้านบาท</p> <p>ปี 2565 : - ล้านบาท</p> <p>ทั้งนี้ JCKD คิดค่าบริการในราคาที่คิดกับลูกค้าทั่วไป โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล ให้ความสะดวก แก่ JCK ในการเลี้ยงรับรองและประชุม</p> <p>2. <u>ค่าเช่าสำนักงาน</u> : บริษัทฯ เช่าพื้นที่และรับบริการภายในอาคารสำนักงานจาก JCKD บริษัทฯ ได้พิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารจาก JCKD ชั้นที่ 2 และชั้นที่ 4 – 6 พื้นที่รวม 1,695.44 ตร.ม. เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ JCK เพราะเป็นอาคารใหม่มีพื้นที่เช่าเพียงพอต่อความต้องการ และอัตราค่าเช่าสำนักงานเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง โดยมีอัตราค่าเช่า และค่าบริการเดือนละ 805,334 บาท โดยมีเงื่อนไขในการจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าตลอดระยะเวลาเช่า 3 ปี บริษัทฯ ได้รับส่วนลดค่าเช่าร้อยละ 9 ต่อปี ซึ่งบริษัทฯตกลงจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าพร้อมรับส่วนลดตามเงื่อนไขดังกล่าว</p> <p>โดยมีรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ดังนี้</p> <p>ปี 2563 : 8.33 ล้านบาท</p> <p>ปี 2564 : 10.06 ล้านบาท</p> <p>ปี 2565 : 9.53 ล้านบาท</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทฯได้พิจารณาเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารจาก JC Kevin เพราะเป็นอาคารใหม่มีพื้นที่เช่าเพียงพอต่อความต้องการ และอัตราค่าเช่าสำนักงานเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p> <p>3. <u>ค่าเช่าอาคาร</u> : (จัดเป็นประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิทางการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก)</p>	<p>หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ</p>

นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ	ความเห็นคณะกรรมการบริษัทฯ
<p>โดยมีรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ดังนี้</p> <p>ปี 2563 : 14.57 ล้านบาท</p> <p>ปี 2564 : 6.25 ล้านบาท</p> <p>ปี 2565 : 26.28 ล้านบาท</p> <p>โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p> <p>4. เงินมัดจำล่วงหน้า¹</p> <p>โดยมีรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ดังนี้</p> <p>ปี 2563 : 5.02 ล้านบาท</p> <p>ปี 2564 : 5.02 ล้านบาท</p> <p>ปี 2565 : 5.49 ล้านบาท</p> <p>โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p> <p>5. เจ้าหนี้²</p> <p>โดยมีรายละเอียดของรายการระหว่างกัน ดังนี้</p> <p>ปี 2563 : 0.98 ล้านบาท</p> <p>ปี 2564 : 0.45 ล้านบาท</p> <p>ปี 2565 : 0.35 ล้านบาท</p> <p>โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p> <p>6. นายอภิชัย เตชะอุบล ค้ำประกันเงินกู้ให้แก่ บริษัทฯ และบริษัทย่อย³ วงเงิน 1,600 ล้านบาท การค้ำประกันนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการรวมทั้งเพื่อซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการของ JCK และบริษัทย่อย โดยเป็นเงินกู้โครงการ เป็นต้น ซึ่งเป็นรายการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจของ JCK และบริษัทย่อย โดยไม่คิดค่าธรรมเนียม โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p> <p>ภายหลังจากการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุน ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคตของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญและในกรณีที่มีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นในอนาคตภายหลังจากที่ผู้ขอผ่อนผันเข้าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แล้ว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ยังคงต้องปฏิบัติตามนโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงประโยชน์</p>	

นโยบายและแผนการบริหารบริษัทฯ	ความเห็นคณะกรรมการบริษัทฯ
<p>สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เช่นเดียวกับธุรกรรมที่ได้ทำขึ้นกับบุคคลภายนอกตามปกติ วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งรวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูล หรือการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ</p>	

หมายเหตุ: 1/ เงินมัดจำค่าเช่าที่บริษัทฯ จ่ายให้แก่ JCKD ตามสัญญาเช่า

2/ รายการเจ้าหนี้อื่น จากการที่บริษัทฯ ไปใช้บริการร้านอาหารใน JCKD

3/ การค้าประกันดังกล่าวไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

5.7 ข้อพิจารณาเกี่ยวกับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

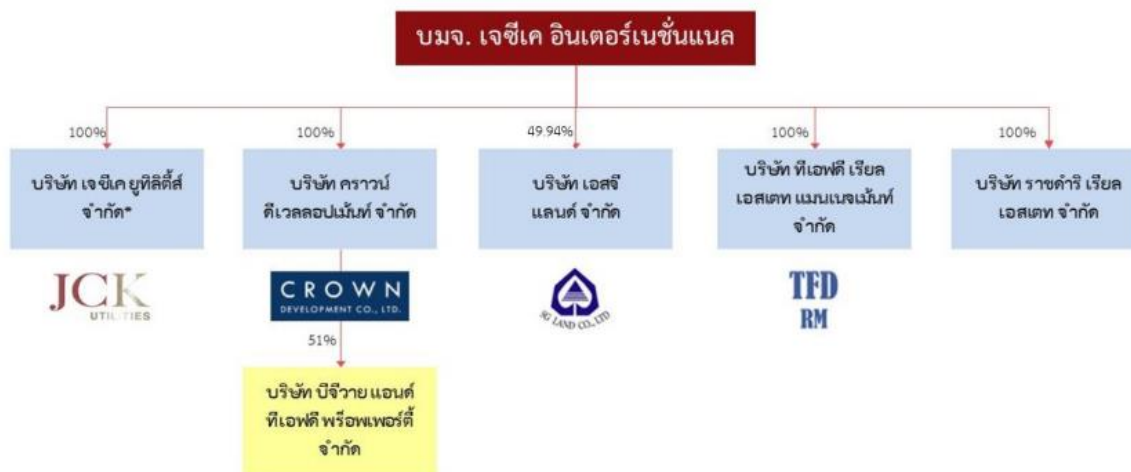
ภายหลังการได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันรวมผู้ที่เกี่ยวข้องจะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยจะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมทั้งสิ้นสูงสุดไม่เกิน 3,465,140,017 หุ้น ทั้งนี้ เนื่องจากการขอผ่อนผันในกรณีที่ผู้ขอผ่อนผันได้หุ้นจากการใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิและเกินสิทธิ ดังนั้น จำนวนหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ที่ผู้ขอผ่อนผันจะไ้ยังคงมีความไม่แน่นอน อย่างไรก็ตาม นายอภิชัย เตชะอุบล ได้แจ้งความประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวตามสัดส่วนที่ถืออยู่ และจองซื้อเกินสิทธิของตนตามหลักเกณฑ์ที่ระบุข้างต้นเป็นจำนวนรวมแล้วอาจทำให้นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นในบริษัทฯ ในสัดส่วนที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศ ทจ.12/2554 (สัดส่วนการถือหุ้นถึงหรือข้ามร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ) แต่ไม่ว่าอย่างไรจะต้องไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) แล้ว) ทั้งนี้ นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258) จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนในจำนวนสูงสุดไม่เกิน 2,822,855,595 หุ้น และจะถือหุ้นในบริษัท (รวมผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258) ในจำนวนรวมสูงสุดทั้งสิ้นไม่เกิน 3,465,140,017 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.99 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งนี้ (ภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทสามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ครบทั้งจำนวน)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ผู้ขอผ่อนผันรวมผู้ที่เกี่ยวข้อง ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 10,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ JCKD โดย JCKD มีการประกอบธุรกิจแบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย ดังนั้น การประกอบธุรกิจดังกล่าวของ JCKD บางประเภทอาจเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขันกับบริษัทฯ และ/หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ และ JCKD ตระหนักถึงประเด็นดังกล่าว และตกลงร่วมกันที่จะกำหนดนโยบายเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันดังนี้

5.7.1 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน

ปัจจุบันบริษัทฯ และ JCKD และบุคคลมาตรา 258 มีภาพรวมการประกอบธุรกิจสรุปได้ดังนี้

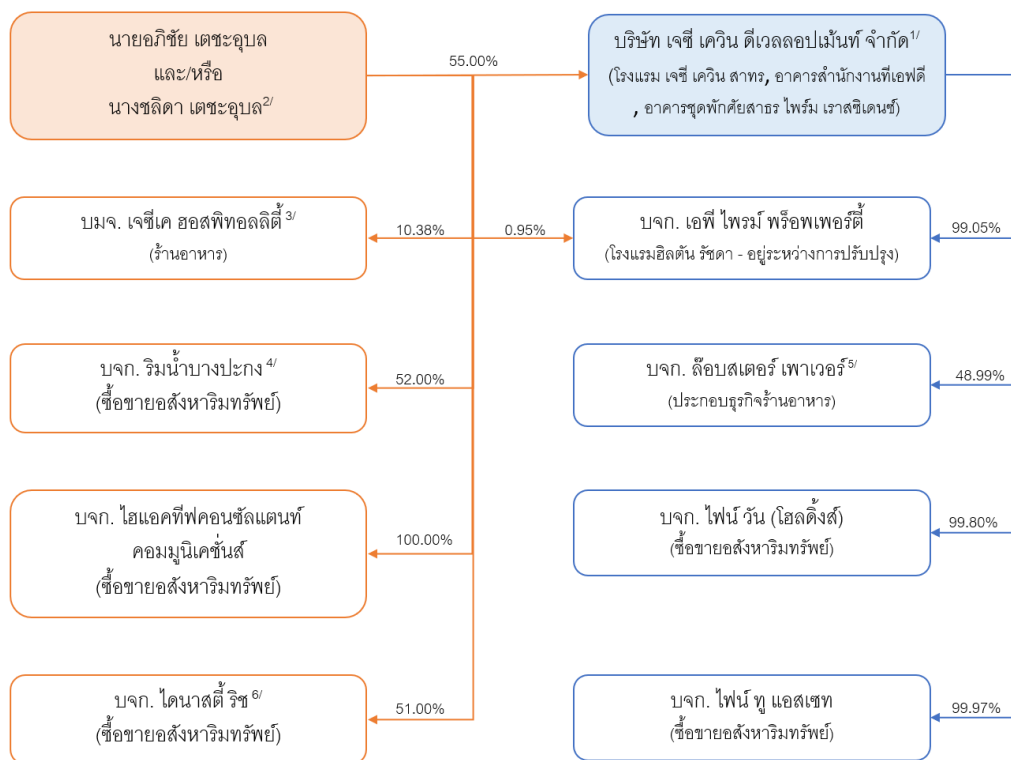
โครงสร้างการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ



ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK”)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสร้างโรงงานมาตรฐาน ในนิคมอุตสาหกรรม ที่เอพดี และเขตนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ เพื่อขายหรือให้เช่า
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (“JCKU”)	ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับก่อสร้างโรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า ตั้งอยู่ใน นิคมอุตสาหกรรมที่เอพดี (ท่าสะพาน) นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และบางเสาธง
บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“CROWN”)	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีโครงการที่ ดำเนินการพัฒนาในปัจจุบัน อยู่ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุด 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ซึ่งปัจจุบันเหลือเพียง 8 ยูนิต ทั้งนี้ แม้ JCK และ CROWN จะมีลักษณะการประกอบ ธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน แต่ CROWN เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อพักอาศัย ในขณะที่ JCK จะเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและคอนโดมิเนียมเพื่อการพาณิชย์กรรม
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (“SG”)	ดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน 2 อาคาร คือ อาคาร เอส จีทาวเวอร์ 1 และอาคาร เดอะ มิลเลนเนีย (อาคาร เอสจีทาวเวอร์2) ตั้งอยู่บนถนนราชดำริ
บริษัท ทีเอฟดี รีเรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“TFDRM”)	ดำเนินธุรกิจเป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
บริษัท ราชดำริ รีเรียลเอสเตท จำกัด (“RDR”)	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอฟดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“BGY & TFD”) ภายใต้บริษัท คราวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“CROWN”)	การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง เพื่อการพักอาศัย

โครงสร้างการประกอบธุรกิจของ JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เตชะอุบล



หมายเหตุ: 1/ JCKD

2/ บุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เตชะอุบล

3/ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกได้จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4/ ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บจก. รีมน์บางปะกง ได้แก่ (1) นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (2) นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล (3) นายอัศวินทร์ เตชะอุบล (4) นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (5) นายณพวีร์ เตชะอุบล และ (6) นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ถือหุ้นรวมกันทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 48.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยแต่ละรายถือหุ้นในสัดส่วนเท่ากันเท่ากับร้อยละ 8.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

5/ บริษัทที่ JCKD และ/หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD ไม่มีอำนาจควบคุม และผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บจก. ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ ได้แก่ (1) บจก. อัครฟูตส์ (ซึ่งมีนายอัศวินทร์ เตชะอุบล เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุม) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และ (2) นายอรรถวุฒิ เตชะอุบลถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 0.01 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

6/ ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บจก. โดนาสต์ ริช ได้แก่ นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 8 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

จากโครงสร้างการประกอบธุรกิจของผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เตชะอุบล สามารถสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้

1. ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบัน JCKD ประกอบธุรกิจโรงแรม 1 แห่ง ได้แก่ โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ เป็นอาคารสูง 37 ชั้น ประกอบด้วยห้องพัก 318 ห้อง และพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ร้านอาหาร เป็นต้น

รวมพื้นที่ใช้สอยจำนวน 35,438.37 ตารางเมตร เป็นโรงแรม 4 ดาวที่อยู่ในเขต CBD ของกรุงเทพฯ ซึ่งกลุ่มลูกค้าของโรงแรมจะเป็นนักท่องเที่ยวที่เข้ามาติดต่อกันในกรุงเทพฯ เป็นส่วนใหญ่ทั้งชาวต่างชาติและคนไทย ปัจจุบันยังคงเปิดให้บริการ นอกจากนี้ JCKD ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เตชะอุบล ยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โรงแรมอีกแห่งหนึ่งในย่านรัชดาภิเษก ซึ่งปัจจุบันโรงแรมดังกล่าวอยู่ระหว่างการปิดปรับปรุงห้องพัก และศึกษาแผนธุรกิจและจัดหาแหล่งเงินทุนมาพัฒนา และมีได้เปิดดำเนินการธุรกิจแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม หากเปิดดำเนินการธุรกิจนี้จะไม่แข่งขันกับโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ เนื่องจากอยู่คนละพื้นที่ ซึ่งพื้นที่รัชดาในปัจจุบันจะเน้นให้บริการกลุ่มนักท่องเที่ยวจีนกว่าร้อยละ 90 และส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวที่มาพักเพื่อท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ กลุ่มลูกค้าจึงเป็นคนกลุ่มเดียวกับโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ

รวมถึงบริษัท JCKH ที่มีนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ได้ประกอบธุรกิจโรงแรมทางอ้อม โดยถือหุ้นผ่านบริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“CPT”) ซึ่งมีโครงการโรงแรมตั้งอยู่ริมแม่น้ำก๊ก จังหวัดเชียงราย เป็นโรงแรมขนาด 77 ห้องพัก เนื้อที่รวม 1-0-29.5 ไร่ เป็นอาคารสูง 7 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ มีพื้นที่ใช้สอยรวม 3,927 ตารางเมตร โรงแรมแห่งนี้เป็นโรงแรมที่บริษัทซื้อต่อมาจากผู้ประกอบการรายอื่น โดยอยู่ระหว่างการวางแผนพัฒนา อย่างไรก็ตาม หากเปิดดำเนินการ ธุรกิจนี้จะไม่แข่งขันกับโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ เนื่องจากอยู่คนละพื้นที่ และมีกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่มกัน โดยโรงแรมแห่งนี้ ตั้งอยู่ในพื้นที่ห่างจากตัวเมืองเชียงราย เป็นพื้นที่ธรรมชาติ เหมาะแก่การพักผ่อน โดยกลุ่มลูกค้าของโรงแรมแห่งนี้คือกลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งต่างชาติและคนไทย และจะมีความนิยมในช่วงเทศกาลและช่วงอากาศหนาว

ทั้งนี้ภายหลังจากการทำธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD จะไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องจากสถานะปัจจุบันของโรงแรมทั้งสองแห่งที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ JCKD และ JCKH ยังไม่มีการดำเนินการธุรกิจแต่อย่างใด ที่เป็นการแข่งขันกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ

2. ธุรกิจสำนักงานให้เช่า

ปัจจุบัน JCKD ประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่าชื่ออาคาร ทีเอฟดี ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร โดยอยู่ระหว่างการขายให้ JCKH ตามประกาศของ JCKH เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 5,206 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปล่อยเช่าให้กับบริษัทในเครือที่มีนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้น

ในขณะที่บริษัทฯ มีธุรกิจสำนักงานให้เช่า 2 แห่ง คืออาคารเอสจี ทาวเวอร์ ตั้งอยู่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 12,000 ตรม และอาคาร มิลเลนเนีย ทาวเวอร์ ตั้งอยู่ที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน มีพื้นที่ใช้สอยรวม 12,681 ตารางเมตร มีวัตถุประสงค์เพื่อปล่อยเช่าให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกับบริษัทในเครือที่มีนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ธุรกิจสำนักงานให้เช่าของทั้ง 2 บริษัท ตั้งอยู่ในคนละพื้นที่ ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่ม เนื่องจากลูกค้าของ JCKD คือ บริษัทฯ รายเดียว ในขณะที่ลูกค้าของบริษัทฯ คือกลุ่มบุคคลทั่วไป และราคาเช่าต่อตารางเมตรไม่เท่ากัน โดยสำนักงานให้เช่าของ JCKD ราคาเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 500.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และบริษัทฯ ให้เช่า

สำนักงาน โดยราคาเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 600.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จึงไม่มีความขัดแย้งกัน จึงไม่ได้เป็นการประกอบธุรกิจแข่งขันกัน โดยตรงกับบริษัทฯ

3. ธุรกิจคอนโดมิเนียม

ปัจจุบัน JCKD ประกอบธุรกิจคอนโดมิเนียม 1 แห่งคือ สาทร เฮอร์เทจ ตั้งอยู่ที่ ซอยเซนต์หลุยส์ 3 แยก 9 แขวง ยานนาวา เขตสาทร โดยเป็นอาคารเดี่ยว จำนวน 38 ชั้น รวมห้องพักทั้งหมด 180 ยูนิต

ในขณะที่บริษัทฯ มีธุรกิจคอนโดมิเนียมอยู่ 4 แห่ง ได้แก่

- 1) คอนโด เลค กรีน สุขุมวิท 8 ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 8 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย เป็นคอนโดมิเนียมไฮไรส์ 21 ชั้น จำนวนห้อง 139 ยูนิต ขนาดเริ่มต้น 53.95-102.42 ตร.ม.
- 2) คอนโด 59 เฮอร์เทจ ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 59 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา เป็นคอนโดมิเนียมไฮไรส์ 12 ชั้น 2 ตึก จำนวนห้อง 226 ยูนิต ขนาดเริ่มต้น 36.00-72.00 ตร.ม.
- 3) คอนโด 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 15 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา เป็นคอนโดมิเนียมไฮไรส์ 26 ชั้น จำนวนห้อง 505 ยูนิต ขนาดเริ่มต้น 23.00-197.00 ตร.ม.
- 4) คอนโด อาร์ติซาน รัชดา ตั้งอยู่บนถนนเทียมร่วมมิตร แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง เป็นคอนโดมิเนียมไฮไรส์ 32 ชั้น จำนวนห้อง 177 ยูนิต ขนาดเริ่มต้น 28.00-77.00 ตร.ม.

ทั้งนี้ ธุรกิจคอนโดมิเนียมของทั้ง 2 บริษัท ตั้งอยู่ในคนละพื้นที่ ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่มกัน โดยคอนโดที่ตั้งอยู่ที่สาทรจะเน้นกลุ่มลูกค้าพนักงานที่ต้องการพักอาศัยใกล้ตึกอาคารสำนักงาน สำหรับพื้นที่สุขุมวิทและห้วยขวางจะเน้นกลุ่มลูกค้าต่างชาติ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันคอนโดของบริษัทฯ ในข้อ 1 และ 2 มีการจำหน่ายหมดแล้วทั้งจำนวน และข้อ 3 และ 4 ไม่มีการจำหน่ายแล้ว ซึ่งไม่มีสำนักงานขาย ดังนั้น ธุรกิจของ JCKD และบริษัทฯ จึงไม่มีความขัดแย้งกัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะซื้อโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,055.00 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีนัยสำคัญ ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกัน ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในโรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ **(สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)**

ดังนั้น ภายหลังจากเข้าทำรายการในการซื้ออาคารชุด “สาทร เฮอร์เทจ เรสซิเดนเชส” อาคารบี, ซี (บางส่วน) เลขที่ 36,36/301-36/617 ชั้นที่ 1-37 ภายใต้ชื่อ “โรงแรม เจซี เควิน สาทร กรุงเทพฯ ” เสร็จสิ้น กลุ่มบริษัทจะได้รับสิทธิในการจัดการบริหารโรงแรม และสามารถรับรู้รายได้ทันทีภายหลังจากที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจาก JCKD ภายในวันที่ชำระค่าตอบแทนงวดที่ 1 (หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ขยายระยะเวลาออกไป)

ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายสินจาก JCKD จะไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องจากสถานะปัจจุบันของโรงแรมทั้งสองแห่งที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ JCKD และ JCKH ยังไม่มีการดำเนินธุรกิจแต่อย่างใดที่

เป็นการแข่งขันกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทฯ มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งดังกล่าวโดยจะพิจารณาให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือ ศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของแต่ละบริษัทในขณะที่ยื่นลงทุน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญและสำหรับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการลงทุนใหม่

5.7.2 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในอนาคต

สำหรับโครงการลงทุนใหม่ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และนายอภิชัย เตชะอุบล รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เตชะอุบล (โดยไม่ได้จำกัดเพียงธุรกิจที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันในปัจจุบัน แต่ให้หมายรวมถึงธุรกิจอื่นใดที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเพิ่มเติมขึ้นจากสภาพของการประกอบธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปของบริษัทฯ และนายอภิชัย เตชะอุบล รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของ นายอภิชัย เตชะอุบล ณ ขณะที่มีการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวด้วย) โดยนายอภิชัย เตชะอุบล จะให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวก่อน อ้างอิงจาก 1. สัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจระหว่างนายอภิชัย เตชะอุบล และ JCK โดยระบุว่า “ผู้ให้สัญญาตกลงจะให้สิทธิแก่บริษัทในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ JCKD จะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของบริษัทฯในขณะที่ยื่นลงทุน” 2. สัญญาจะซื้อจะขายระหว่าง JCKD และบริษัทฯ โดยระบุว่า “ตลอดระยะเวลาที่นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ซื้อและผู้ขาย ผู้จะขายตกลงให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจโรงแรมที่ผู้จะขายจะเข้าลงทุนก่อน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของผู้ซื้อในขณะที่ยื่นลงทุน” ทั้งนี้ ในการพิจารณาการลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ นายอภิชัย เตชะอุบล รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เตชะอุบล ข้างต้น จะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของผู้บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่รวมผู้มีส่วนได้เสียในการทำรายการ อีกทั้งในกรณีที่การลงทุนในโครงการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อีกด้วย

อย่างไรก็ดี ตามร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินมีเงื่อนไขโดยตลอดระยะเวลาที่นายอภิชัย เตชะอุบล ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ JCKD (โดยมี นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่) ตกลงจะไม่ประกอบกิจการโรงแรม หรือเป็นหุ้นส่วน หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ เป็นคู่สัญญากับผู้ประกอบการโรงแรมอื่นที่แข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการแข่งขันกับธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม และแม้ปัจจุบัน JCKD มีทรัพย์สินโรงแรมอีก 1 แห่ง ซึ่งอยู่ระหว่างการปิดดำเนินกิจการและรอแผนปรับปรุงพัฒนาโครงการ (Renovate) หากแต่โครงการดังกล่าวมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและทำเลที่ตั้งห่างจากโรงแรมฯ ที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ อันเป็นผลให้มีได้แข่งขันกันทางธุรกิจกับบริษัทฯ ในอนาคต

ทั้งนี้ นายอภิชัย เตชะอุบล ได้ลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจระหว่าง นายอภิชัย เตชะอุบล และ JCK โดยอ้างอิงจากสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจโดยตลอดระยะเวลาที่นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท นายอภิชัย เตชะอุบล ตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจ หรือรับจ้างบริหาร หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นกรรมการของบริษัท (แล้วแต่กรณี) ที่มีธุรกิจซึ่งมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกัน หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่เข้าเป็นกรรมการและผู้บริหาร หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนใด ๆ ซึ่งมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกัน หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจที่บริษัท ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าด้วยประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น และไม่ว่าจะดำเนินการด้วยตนเอง ดำเนินการโดยผู้อื่น หรือดำเนินการร่วมกับผู้อื่น

5.7.3 การพิจารณาโอนหรือรับโอนธุรกิจระหว่างกันในอนาคต

ในกรณีที่มีการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้นจากการประกอบธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปของนายอภิชัย เตชะอุบล และบุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เตชะอุบล ในอนาคต ที่นอกเหนือไปข้อ 5.7.1 และ ข้อ 5.7.2 ที่กล่าวมาข้างต้น นายอภิชัย เตชะอุบล และบุคคลตามมาตรา 258 ของนายอภิชัย เตชะอุบล อาจพิจารณาโอนหรือรับโอนธุรกิจระหว่างกันในอนาคต โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการพิจารณาโอนหรือรับโอนธุรกิจระหว่างกันข้างต้นจะขึ้นอยู่กับ การพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ คณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่รวมผู้มีส่วนได้เสียในการ ทำรายการ อีกทั้ง ในกรณีที่การลงทุนในโครงการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติ ให้เป็นไปตามประกาศ ทจ. 21/2551 และ ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

5.8 ความเห็นที่เสนอต่อผู้ถือหุ้นว่าควรหรือไม่ควรอนุมัติให้ผู้ขอผ่อนผันได้หลักทรัพย์ที่ออกใหม่โดยไม่ต้องทำ คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ พร้อมทั้งเหตุผล

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาถึงความเหมาะสม ผล ความจำเป็นในการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทฯ และผลประโยชน์ ที่บริษัทฯ พึงจะได้รับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทฯ ดังกล่าวตามรายละเอียดตามข้อ 5.1 ถึง 5.7 ข้างต้น คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะช่วยเสริมสร้างความ แข็งแกร่งและความมั่นคงให้แก่ฐานะทางการเงินของบริษัทฯ โดยจะเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ซึ่งจะช่วยให้เพิ่มโอกาสการเติบโตใหม่ ๆ ในอนาคต และเป็นแหล่งเงินสำรองไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อรองรับ การดำเนินงานของบริษัทฯ เพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนและช่วยกระจายความเสี่ยงของบริษัทฯ ทั้งนี้ เนื่องจากการ ขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) เป็นการขอผ่อน ผันในกรณีที่นายอภิชัย เตชะอุบล ได้หุ้นจากการใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิและเกินสิทธิ ดังนั้น จำนวนหุ้น และสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทที่ผู้ขอผ่อนผันจะไ้ยังคงมีความไม่แน่นอน ทำให้นายอภิชัย เตชะอุบล ได้แจ้งความ ประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวตามสัดส่วนที่ถืออยู่ และจองซื้อเกินสิทธิของตนตามหลักเกณฑ์ที่ระบุ ข้างต้น เป็นจำนวนรวมแล้วอาจทำให้นายอภิชัย เตชะอุบล (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนที่จะต้องทำ คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรว่า

เหตุผลดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลจึงมีมติอนุมัติในการขออนุมัติในการขออนุมัติการเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้มีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าทำรายการธุรกรรมการซื้อสินทรัพย์จาก JCKD คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติการขออนุมัติในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ของผู้ลงทุน เนื่องจากการขออนุมัติการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ ดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล

ทั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการขออนุมัติการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) แบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (แบบ 247-7) และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการขออนุมัติการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งจะจัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นต่อไป

5.9 ความเห็นและเหตุผลของกรรมการบริษัทฯ แต่ละรายในเรื่องที่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้น

- ไม่มี -

5.10 คำรับรองของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการเพิ่มทุน

ในกรณีที่กรรมการของบริษัทฯ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน หากการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายจากกรรมการคนดังกล่าวแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 85 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และหากการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่นั้นเป็นเหตุให้กรรมการหรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ประโยชน์ไปโดยมิชอบ ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิฟ้องเรียกคืนประโยชน์จากกรรมการนั้นแทนบริษัทฯ ได้ตามมาตรา 89/18 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

6. สิทธิของผู้ถือหุ้นในการขอคัดค้านการขออนุมัติการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ

ในการขออนุมัติการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติดังกล่าวมิให้นำรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) ของผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว