

**สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน  
จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “JCKH”) ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 8 มีนาคม 2566 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท (“**ธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน**”) โดยแบ่งออกเป็น (1) การซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา หรือเท่ากับ 653 ตารางวา จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 2 งาน 87.7 ตารางวา หรือเท่ากับ 287.7 ตารางวา มูลค่า 163.02 ล้านบาท พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และคาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,460<sup>1</sup> ตารางเมตร มูลค่า 80.00 ล้านบาท รวมมูลค่า 243.02 ล้านบาท (“**ทรัพย์สินส่วนที่ 1**”) และ 2) ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 3 งาน 65.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 365.3 ตารางวา มูลค่า 206.98 ล้านบาท (“**ทรัพย์สินส่วนที่ 2**”) คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท (“**การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD**”) ทั้งนี้ JCKD มีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวในคราวเดียวกัน ไม่สามารถแบ่งแยกได้ และ (2) ภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นที่จอดรถประมาณ 27 คัน และคาดฟ้า โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,924.82 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลทั่วไปที่มีความสนใจได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 และคาดว่าจะมีรายได้เชิงพาณิชย์ในปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เสร็จสมบูรณ์ (“**การลงทุนส่วนเพิ่ม**”)

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนในธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท แบ่งการชำระออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้
  - (ก) ชำระโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 274,980,338.00 บาท (หรือประมาณ 274.98 ล้านบาท) เพื่อชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD บางส่วน คิดเป็นร้อยละ 61.11 ของมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจาก JCKD (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

<sup>1</sup> พื้นที่ใช้สอยรวมที่บริษัทฯ ใช้ในการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การชำระค่าตอบแทนให้แก่ JCKD บางส่วนเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามรายละเอียดข้างต้น ภายหลังจากการทำรายการ JCKD จะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD<sup>2</sup> จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังจากการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนั้น) ส่งผลให้ JCKD มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยใช้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการทำรายการลงทุนในอาคารสำนักงาน และการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ (รายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

(ข) ส่วนที่เหลือจำนวน 175.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.89 ของมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจาก JCKD ชำระเป็นเงินสด โดยบริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.03 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 385,316,836.65 บาท (หรือประมาณ 385.32 ล้านบาท) (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 “แบบรายงานการเพิ่มทุน”)

(2) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท บริษัทฯ จะชำระเป็นเงินสดจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน

ธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานดังกล่าวข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมเรียกว่า “ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 60.72 ตามเกณฑ์มูลค่าหลักทรัพย์ที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ (มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุด ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมที่

<sup>2</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566) และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้วสำหรับงวดระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ของบริษัทฯ และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการอื่น

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

นอกจากนี้ การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.จ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของ บริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (**ประกาศ เรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน**) เนื่องจาก JCKD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ บริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566) และ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000<sup>3</sup> หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD) โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนไม่เกิน 450.00<sup>4</sup> ล้านบาท และมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 471.15 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ (NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 95.51 ล้านบาท) โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้วสำหรับงวดระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ของบริษัทฯ และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น ดังนั้น การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวจึงมีขนาดมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และมีมูลค่าการทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออก

<sup>3</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 3,125,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD และนางชลิดา เตชะอุบล (คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 2,375,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

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

เสี่ยงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

บริษัทฯ จึงขอแจ้งสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจาก JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

## 1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

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

## 2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

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

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

โดย JCKD มีผู้ถือหุ้นดังนี้

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

หมายเหตุ :

1/ คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล

2/ บุตรของนายอภิชัย เตชะอุบลและนางชลิดา เตชะอุบล

ความสัมพันธ์ : ● นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ

ผู้ขาย

วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566)

- นายอภิชัย เตชะอุบล และนางชลิตา เตชะอุบล (คู่สมรสของนายอภิชัย) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล และนางชลิตา เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD รวมกันจำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)
- เนื่องจากค่าตอบแทนในการทำรายการครั้งนี้บางส่วนจะชำระโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 274,980,338.00 บาท (หรือประมาณ 274.98 ล้านบาท) (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

ดังนั้น ภายหลังจากได้รับจัดสรรซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจง JCKD จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยจะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD<sup>1/</sup> จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ส่งผลให้ JCKD มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยใช้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการทำรายการลงทุนในอาคารสำนักงาน และการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ (รายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

หมายเหตุ :

- 1/ นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566) และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

### 3. ลักษณะโดยทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

#### 3.1. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติอนุมัติเพื่อเสนอที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นที่จะจัดให้มีขึ้นในวันที่ 8 มีนาคม 2566 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น (1) การซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา หรือเท่ากับ 653 ตารางวา จาก JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 2 งาน 87.7 ตารางวา หรือเท่ากับ 287.7 ตารางวา มูลค่า 163.02 ล้านบาท พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,460 ตารางเมตร มูลค่า 80.00 ล้านบาท รวมมูลค่า 243.02 ล้านบาท (“ทรัพย์สินส่วนที่ 1”) และ 2) ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 3 งาน 65.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 365.3 ตารางวา มูลค่า 206.98 ล้านบาท (“ทรัพย์สินส่วนที่ 2”) คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท (“การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD”) ทั้งนี้ JCKD มีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวในคราวเดียวกัน ไม่สามารถแบ่งแยกได้ และ (2) ภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นที่จอดรถประมาณ 27 คัน และดาดฟ้า โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,924.82 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลทั่วไปที่มีความสนใจได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 และคาดว่าจะมีรายได้เชิงพาณิชย์ในปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เสร็จสมบูรณ์ (“การลงทุนส่วนเพิ่ม”)

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนในธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดตามข้อ 5.3 วิธีการชำระเงิน

### 3.2. ประเภทและขนาดของรายการ

#### 3.2.1. ประเภทและการคำนวณขนาดของการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

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

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

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

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

### 3.2.2. ประเภทและการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก JCKD มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566) และ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD) โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจำนวนไม่เกิน 450.00<sup>5</sup> ล้านบาท และมีขนาดรายการที่คำนวณได้เท่ากับร้อยละ 471.15 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ (NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 95.51 ล้านบาท) ซึ่งพิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้วสำหรับงวดระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2565 ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางแสดงการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	มูลค่า (ล้านบาท)
สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ (NTA)	95.51
ร้อยละ 3 ของ NTA	2.87
มูลค่าสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน	450.00 <sup>6</sup>
ขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละของ NTA (ร้อยละ)	471.15

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

ตารางแสดงมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

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

<sup>5</sup> มูลค่าสิ่งตอบแทนของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันคำนวณจากมูลค่าการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท เท่านั้น ไม่รวมการลงทุนส่วนเพิ่มที่จะใช้ในการพัฒนาอาคารสำนักงานภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนที่ 2 จำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เนื่องจากไม่ถือเป็นค่าตอบแทนที่ชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน



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

#### 4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา

บริษัทฯ จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น

- (1) ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ที่ดินและอาคารสำนักงาน และทรัพย์สินส่วนที่ 2 ที่ดินว่างเปล่า ที่ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา หรือเท่ากับ 653 ตารางวา จาก JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท (“การซื้อขายทรัพย์สินจาก JCKD”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินส่วนที่ 1	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงาน ที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2185 เนื้อที่ดินรวม 2 งาน 87.7 ตารางวา หรือเท่ากับ 287.7 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และดาดฟ้า (“อาคารทีเอฟดี”) จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,460 ตารางเมตร <sup>1/</sup>
ทรัพย์สินส่วนที่ 2	ที่ดินว่างเปล่า ที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2184 เนื้อที่ดิน 3 งาน 65.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 365.3 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ลักษณะกรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)
ภาระผูกพัน	ติดจำนองกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
สิทธิทางเข้า/ออก	สาธารณประโยชน์ ภารจำยอม ส่วนบุคคล

หมายเหตุ :

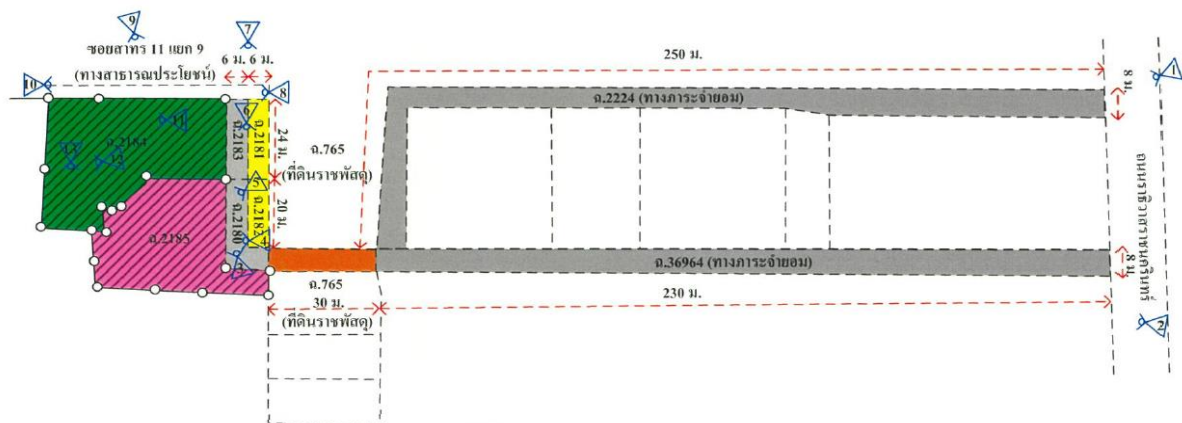
- 1/ พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารสำนักงานในปัจจุบัน ได้มีการจัดสรรและแบ่งพื้นที่ออกเป็น พื้นที่ส่วนกลางรวม 2,445.78 ตารางเมตร พื้นที่ตั้งสำนักงานของ JCKD จำนวน 321.22 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ให้เช่ารวม 2,693.00 ตารางเมตร โดยพื้นที่เช่าดังกล่าวให้เช่าแก่บริษัทฯ จำนวน 997.56 ตารางเมตร และบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK”) จำนวน 1,695.44 ตารางเมตร ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ภาพแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินส่วนที่ 1 และ 2 ซึ่งอยู่ติดกันที่บริษัท จะทำการซื้อจาก JCKD



ที่มา: รายงานผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัท เช้าทีอีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด

ภาพแสดงสิทธิทางเข้า/ ออก : ทางสาธารณประโยชน์ ภาวะจำยอม และทางส่วนบุคคลของทรัพย์สินส่วนที่ 1 และ 2



หมายเหตุ:

- ทรัพย์สินส่วนที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 2185
- ทรัพย์สินส่วนที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 2184
- ถนนภายในโครงการ ได้แก่ โฉนดที่ดิน 2181 และ 2182 เป็นที่ดินที่แบ่งแยกจากแปลงเดียวกัน โดยมีเจตนาแบ่งเป็นทางที่ใช้ภายในกลุ่มเดียวกัน รวมถึงทรัพย์สินส่วนที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 2185 และทรัพย์สินส่วนที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 2184 และถือกรรมสิทธิ์โดย JCKD
- ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 765 ซึ่ง JCKD ได้เช่าจากราชพัสดุเพื่อเป็นอาคารจอดรถ 9 ชั้น ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2552 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2583 คงเหลือระยะเวลาประมาณ 17 ปี ซึ่ง JCKD อนุญาตให้บริษัทฯ ใช้เป็นทางเข้าออกได้สู่ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถเข้าออกผ่านซอยสาทร 11 แยก 9 ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ได้เพิ่มเติมอีกหนึ่งเส้นทาง
- โฉนดที่ดิน 2180 2183 2224 และ 36964 ได้จัดการจำยอมให้กับทรัพย์สินส่วนที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 2185 และทรัพย์สินส่วนที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 2184 และถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท ไฟน์ ทู แอสเซท จำกัด ("F2A") และบริษัท ไฟน์ วัน (โฮลดิ้งส์) จำกัด ("F1H") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ JCKD

ภาพแสดงทรัพย์สินส่วนที่ 1 ที่บริษัทฯ จะทำการซื้อจาก JCKD



ที่มา: รายงานผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นท์ ฟิลลิปส์ จำกัด

ภาพแสดงทรัพย์สินส่วนที่ 2 ที่บริษัทฯ จะทำการซื้อจาก JCKD



ที่มา: รายงานผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นท์ ฟิลลิปส์ จำกัด

- (2) นอกจากนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งสำหรับทรัพย์สินส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นที่จอดรถประมาณ 27 คัน และลาดฟ้า โดยมีพื้นที่ก่อสร้าง 9,006.04 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,924.82 ตารางเมตร (ประมาณร้อยละ 65.79 ของพื้นที่ก่อสร้าง) และพื้นที่ส่วนกลาง 3,081.22 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลทั่วไปที่มีความสนใจได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 และคาดว่าจะมีรายได้เชิงพาณิชย์ในปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เสร็จสมบูรณ์ (“การลงทุนส่วนเพิ่ม”)

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ และวิธีการชำระเงิน

5.1. มูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 1) (1) การซื้อที่ดินและอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา หรือเท่ากับ 653 ตารางวา จากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 2 งาน 87.7 ตารางวา หรือเท่ากับ 287.7 ตารางวา มูลค่า 163.02 ล้านบาท พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และคาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 5,460 ตารางเมตร มูลค่า 80.00 ล้านบาท รวมมูลค่า 243.02 ล้านบาท (“ทรัพย์สินส่วนที่ 1”) และ 2) ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 3 งาน 65.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 365.3 ตารางวา มูลค่า 206.98 ล้านบาท (“ทรัพย์สินส่วนที่ 2”) คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท (“การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD”) ทั้งนี้ JCKD มีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวในคราวเดียวกัน ไม่สามารถแบ่งแยกได้ และ (2) ภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นที่จอดรถประมาณ 27 คัน และคาดฟ้า โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,924.82 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลทั่วไปที่มีความสนใจได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 และคาดว่าจะมีรายได้เชิงพาณิชย์ในปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เสร็จสมบูรณ์ (“การลงทุนส่วนเพิ่ม”)

5.2. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของรายการ

บริษัทฯ พิจารณากำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนโดยยึดหลักการพิจารณาอย่างระมัดระวังและรอบคอบ ซึ่งเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับการเข้าทำธุรกรรมลงทุนในอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ทรัพย์สินที่ประเมิน	มูลค่าทรัพย์สิน ที่ประเมิน (ล้านบาท)	รายงานเลขที่	วันที่ประเมิน	วิธีการประเมิน
<b>บริษัท เข้าทีอีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด</b>				
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		65GEN10/0031	26 ตุลาคม 2565	
ที่ดิน	181.25			วิธีเปรียบเทียบตลาด
อาคารสำนักงาน	110.00			วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ
<b>รวม</b>	<b>291.25</b>			
ที่ดินว่างเปล่า	230.14			วิธีเปรียบเทียบตลาด
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>521.39</b>			
<b>บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด</b>				
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		ทพ227-1-1692-22	27 ตุลาคม 2565	
ที่ดิน	201.39			วิธีเปรียบเทียบตลาด
อาคารสำนักงาน	112.00			วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ
<b>รวม</b>	<b>313.39</b>			
ที่ดินว่างเปล่า	255.71			วิธีเปรียบเทียบตลาด
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>569.10</b>			

ทั้งนี้ มูลค่าของสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่ 450.00 ล้านบาท เป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD โดยเมื่อเปรียบเทียบกับราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย ระหว่าง 521.39 - 569.10 ล้านบาท จะมีส่วนลดจากราคายุติธรรมเท่ากับ 71.39 – 119.10 ล้านบาท หรือคิดส่วนลดเป็นร้อยละ 13.69 – 20.93 ของราคายุติธรรม

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการลดการพึ่งพิงการใช้แหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงเจรจาที่ชำระค่าตอบแทนการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวโดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ (1) การออกหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD จำนวน 1,617,531,400 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 274.98 ล้านบาท และ (2) ส่วนที่เหลือจำนวน 175.02 ล้านบาท ซึ่งจะชำระเป็นเงินสดที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.03 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 385.32 ล้านบาท JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล (บุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) ประสงค์ที่จะใช้สิทธิซื้อหุ้นที่ออกและเสนอขายตามสัดส่วนการถือหุ้น ทั้งนี้ เฉพาะการใช้สิทธิซื้อหุ้นที่ออกและเสนอขายตามสัดส่วนการถือหุ้นเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของ JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล (บุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) ที่จะถือหุ้นรวมกันประมาณร้อยละ 44.24 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด บริษัทฯ จะได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจาก JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล รวมกันทั้งสิ้น

จำนวน 170.46 ล้านบาท คงเหลือเงินที่ต้องใช้ในการชำระราคาการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวน 4.56 ล้านบาท ที่ต้องได้รับจากผู้ถือหุ้นรายอื่นจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

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

### 5.3. วิธีการชำระเงิน

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนในธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

- (ก) ชำระโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 274,980,338.00 บาท (หรือประมาณ 274.98 ล้านบาท) เพื่อชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD บางส่วน คิดเป็นร้อยละ 61.11 ของมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจาก JCKD (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

การชำระค่าตอบแทนให้แก่ JCKD บางส่วนเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามรายละเอียดข้างต้น ภายหลังการทำรายการ JCKD จะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD<sup>6</sup> จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ

<sup>6</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566) และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

(ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ภายจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) ส่งผลให้ JCKD มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยใช้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Whitewash) ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการทำรายการลงทุนในอาคารสำนักงาน และการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ (รายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

(ข) ส่วนที่เหลือจำนวน 175.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.89 ของมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจาก JCKD ชำระเป็นเงินสด โดยบริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.03 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 385,316,836.65 บาท (หรือประมาณ 385.32 ล้านบาท) (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 “แบบรายงานการเพิ่มทุน”)

(2) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท บริษัทฯ จะชำระเป็นเงินสดจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน

## 6. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

บริษัทฯ เห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมเช่าลงทุนในอาคารสำนักงานในครั้งนี้ จะเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ ด้วยเหตุผลสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินและอาคารสำนักงานที่บริษัทฯ จะเช่าซื้อจาก JCKD ตั้งอยู่บริเวณซอยสาทร ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งมีทำเลที่ตั้งดี อยู่ในย่านเศรษฐกิจ มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวก มีถนนตัดผ่าน มีสถานที่ราชการ และมีโครงการขนาดใหญ่มาตั้ง รวมถึงใกล้รถไฟฟ้าและห้างสรรพสินค้า จึงสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มได้ รวมทั้งมีสภาพคล่องในการซื้อขายสูง
- (2) ปัจจุบันบริษัทฯ เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก JCKD ชั้นที่ 2 ชั้นที่ 4 (บางส่วน) และชั้นที่ 6 พื้นที่รวม 997.56 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ ซึ่งการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บนที่ดินและอาคารสำนักงาน ซึ่งจะสามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ รวมถึงไม่มีความเสี่ยงจากการปรับตัวขึ้นของค่าเช่าในอนาคต โดยในปี 2564 บริษัทฯ จ่ายชำระค่าเช่าพื้นที่และบริการพื้นที่ภายในอาคารดังกล่าวเป็นจำนวนประมาณ 4.79 ล้านบาท
- (3) การเข้าทำธุรกรรมเช่าลงทุนในอาคารสำนักงานในครั้งนี้ บริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินและอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะเป็นพื้นที่ที่จะให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้

และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบุคคลทั่วไปที่มีความสนใจได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 และคาดว่าจะมีรายได้เชิงพาณิชย์ในปี 2568 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่ำเสมอที่จะช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ มีรายได้และกระแสเงินสดเข้ามาอย่างสม่ำเสมอมากขึ้น ลดความผันผวนของรายได้ที่ไม่แน่นอน และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้มากขึ้น ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจร้านอาหาร โดยบริษัทฯ คาดว่าจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินที่ 1 อาคารสำนักงานเดิมประมาณปีละ 21.57 ล้านบาท และทรัพย์สินที่ 2 ที่ดินว่างเปล่าภายหลังพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานใหม่ประมาณปีละ 36.97 ล้านบาท (อัตราการเช่าทยอยเพิ่มขึ้นและคงที่ที่ร้อยละ 80 ในปี 2571) รวมเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทฯ จะได้รับจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ 1 และ 2 ปีละประมาณ 58.54 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.83 ของรายได้จากธุรกิจร้านอาหาร) ดังนี้

**ทรัพย์สินที่ 1: อาคารสำนักงานเดิม**

ผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตรม.)	ประเภทสัญญา	อัตราค่าเช่าและ ค่าบริการ (บาท/ตรม./เดือน)	ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)
JCK <sup>1/</sup>	1,695.44	สัญญาเช่า	424.00	718,866.56
		สัญญาบริการ	106.00	179,716.64
JCKD <sup>2/</sup>	321.22	สัญญาเช่า	424.00	718,866.56
		สัญญาบริการ	106.00	179,716.64
รวม				1,797,166.40
<b>รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทฯ จะได้รับ (บาท/ปี)</b>				<b>21,565,996.80</b>

หมายเหตุ :

- 1/ อ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่าง JCKD กับ JCK ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565 ถึง 31 สิงหาคม 2568
- 2/ JCKD จะเปลี่ยนฐานะมาเป็นผู้เช่า โดยกำหนดให้สัญญาเช่าและสัญญาบริการมีค่าเช่า ค่าบริการ และเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับกับสัญญาของผู้เช่ารายอื่น

**ทรัพย์สินที่ 2 : อาคารสำนักงานใหม่ภายหลังการพัฒนา**

พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	(ตรม.)	5,924.82
อัตราการเช่า	(ร้อยละ)	80
พื้นที่ปล่อยเช่าได้	(ตรม.)	4,739.86
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ <sup>1/</sup>	(บาท/ตรม./เดือน)	650.00
<b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</b>	<b>(บาท/ปี)</b>	<b>36,970,876.80</b>

หมายเหตุ :

- 1/ อัตราค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารใกล้เคียงบริเวณถนนนราธิวาสราชนครินทร์ในปี 2568



- (4) บริษัทฯ สามารถนำที่ดินและอาคารสำนักงานดังกล่าวไปเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินต่าง ๆ สำหรับการขอวงเงินสินเชื่อมาในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ เพื่อให้มีเงินเพียงพอในการดำเนินธุรกิจและการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต รวมถึงในกรณีบริษัทฯ ต้องการระดมทุน เช่น การออกหุ้นกู้ บริษัทฯ สามารถนำที่ดินและอาคารสำนักงานดังกล่าวไปเป็นหลักประกันได้
- (5) มูลค่าของสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่ 450.00 ล้านบาท เป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD โดยเมื่อเปรียบเทียบกับราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย ระหว่าง 521.39 - 569.10 ล้านบาท จะมีส่วนลดจากราคายุติธรรมเท่ากับ 71.39 - 119.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นส่วนลดเป็นร้อยละ 13.69 - 20.93 ของราคายุติธรรม นอกจากนี้ การลงทุนในอาคารสำนักงานในครั้งนี้จะมีผลตอบแทนของโครงการ (Project IRR) ตามประมาณการประมาณร้อยละ 8 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ ที่ปัจจุบันมีค่าประมาณร้อยละ 7 ต่อปี
- (6) เพื่อเป็นการลดการพึ่งพิงการใช้แหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงเจรจาที่ชำระค่าตอบแทนการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังกล่าวโดยแบ่งเป็น 2 ส่วน (1) การออกหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD นอกจากนี้ คือ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 274.98 ล้านบาท และ (2) ส่วนที่เหลือจำนวน 175.02 ล้านบาท ซึ่งจะชำระเป็นเงินสดที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ทั้งนี้ บริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.03 บาท หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 385.32 ล้านบาท JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล (บุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) ประสงค์ที่จะใช้สิทธิซื้อหุ้นที่ออกและเสนอขายตามสัดส่วนการถือหุ้น ทั้งนี้ เฉพาะการใช้สิทธิซื้อหุ้นที่ออกและเสนอขายตามสัดส่วนการถือหุ้นเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของ JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล (บุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) ที่จะถือหุ้นรวมกันประมาณร้อยละ 44.24 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด บริษัทฯ จะได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจาก JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล รวมกันทั้งสิ้นจำนวน 170.46 ล้านบาท คงเหลือเงินที่ต้องใช้ในการชำระราคาการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวน 4.56 ล้านบาท ที่ต้องได้รับจากผู้ถือหุ้นรายอื่นจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

## 7. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนในธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท แบ่งการชำระออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้
- (ก) ชำระโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เพื่อชำระค่าตอบแทนในการทำรายการดังกล่าวบางส่วนให้แก่ JCKD จำนวน

ไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 274,980,338.00 บาท (หรือประมาณ 274.98 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะการจัดสรรหุ้นหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ภายหลังจากการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมไปถึงเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD เสร็จสมบูรณ์หรือได้รับการยกเว้นแล้ว (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

- (ข) ส่วนที่เหลือจำนวน 175.02 ล้านบาท ชำระเป็นเงินสด โดยบริษัทฯ จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.03 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 385,316,836.65 บาท (หรือประมาณ 385.32 ล้านบาท) ภายหลังจากที่ JCKD ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงข้างต้น ซึ่งคาดว่าจะการจัดสรรหุ้นหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 “แบบรายงานการเพิ่มทุน”)

ทั้งนี้ การออกหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ ส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น โดยส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจาก 178.08 ล้านบาท<sup>7</sup> เป็น 453.06 ล้านบาท และภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้มีการออกหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัดแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งจะส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกันจาก 453.06 ล้านบาท เป็น 838.37 ล้านบาท

- (2) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท บริษัทฯ จะชำระเป็นเงินสดจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการติดต่อสถาบันการเงินเพื่อเจรจาขอสินเชื่อเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนดังกล่าว โดยคาดว่าจะได้ข้อสรุปภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อหนี้สินของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาภาพรวมโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ จากการ

<sup>7</sup> ก่อนการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 178.08 ล้านบาท (อ้างอิงจากส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวม งวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 104.12 ล้านบาท บวกด้วย (1) การแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพระหว่างวันที่ 18 ตุลาคม 2565 – วันที่ 6 มกราคม 2567 โดยมีจำนวนหุ้นจากการแปลงสภาพเพิ่มขึ้นเท่ากับ 410,095,347 หุ้น ในราคาแปลงสภาพเฉลี่ยเท่ากับ 0.1218 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 49.96 ล้านบาท และ (2) การเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดแบบ General Mandate จำนวน 198,347,107 หุ้น ในราคา 0.1210 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 24.00 ล้านบาท รวมรายการปรับปรุงตาม (1) และ (2) เท่ากับ 73.96 ล้านบาท)

เข้าทำรายการได้มาของทรัพย์สินที่ 1 และ 2 ซึ่งจะมีแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนมากกว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นท้ายสุดแล้วจะสัดส่วนลดลงจาก 11.12 เท่า (อ้างอิงงบการเงินรวม งวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565) เหลือ 1.63 เท่า<sup>8</sup> ภายหลังจากการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและการเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนเรียบร้อยแล้ว

## 8. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

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

- (1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้
  1. การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 99,390,564.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 825,048,481.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 725,657,917.50 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 397,562,256 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4.
  2. การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก JCKD ในราคาซื้อขายคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450,000,000 บาท
  3. การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 5,038,444,116.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 725,657,917.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 5,764,102,033.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 20,153,776,464 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท และอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4.
  4. การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ในลักษณะการเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 274,980,338.00 บาท

<sup>8</sup> บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 1,157.63 ล้านบาท (อ้างอิงงบการเงินรวม งวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565) บวกด้วยเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการลงทุนที่ดินว่างเปล่าจำนวน 207.14 ล้านบาท รวมเท่ากับ 1,364.47 ล้านบาท หักด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน ซึ่งเท่ากับ 838.37 ล้านบาท

5. การอนุมัติให้ JCKD ได้รับการผ่อนผันไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) อันเป็นผลจากการรับชำระราคาซื้อขายบางส่วนด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ JCKD
- (2) สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้บริษัทฯ ออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD และผ่อนผันให้ JCKD ไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)
- (3) คำรับรองของบริษัทฯ ถูกต้องแท้จริงทุกประการในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และยังคงถูกต้องแท้จริงทุกประการอยู่ตลอดเวลาจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
- (4) คำรับรองของ JCKD ถูกต้องแท้จริงทุกประการในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และยังคงถูกต้องแท้จริงทุกประการอยู่ตลอดเวลาจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
- (5) JCKD จะไม่ดำเนินการใด ๆ ให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ก่อหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในแง่ลบอย่างมีนัยสำคัญต่อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
- (6) ไม่มีการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี หรือการดำเนินการใด ๆ โดยหน่วยงานราชการ เพื่อขอให้ยุติการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และไม่มีเหตุการณ์หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้น หรือถูกทำให้เกิดขึ้นซึ่งมีเหตุอันควรจะคาดได้ว่าจะส่งผลถึงการเริ่มต้นของการดำเนินการทางกฎหมาย การฟ้องคดี ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือขัดขวางการทำธุรกรรมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- (7) ไม่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับใดซึ่งได้ประกาศหรือมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างห้ามมิให้เข้าทำหรือทำให้การเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างถือเป็นการผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบและ/หรือ ข้อบังคับดังกล่าว

9. ลักษณะและขอบเขตส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ลำดับที่	กรรมการ	ส่วนได้เสีย
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารของบริษัท<sup>1/</sup></li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD จำนวน 5,500,000<sup>3/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบิดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>
2	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 15,975,000<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.60 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>3/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>
3	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของบริษัท</li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 31,914,850<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 1.20 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>3/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>
4	นายณพวีร์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 30,796,500<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ</li> </ul>

ลำดับที่	กรรมการ	ส่วนได้เสีย
		1.16 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ● เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000 <sup>3/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ● เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล ● เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล และ นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล
5	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล	● เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 474,500 <sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.02 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ● เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000 <sup>3/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ● เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล ● เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล และ นายณพวีร์ เตชะอุบล

หมายเหตุ :

- 1/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 มกราคม 2566 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม นายอภิชัย เตชะอุบล ไม่ได้เข้าร่วมประชุมในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566
- 2/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566)
- 3/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 โดยนายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 3,125,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD และนางชลิดา เตชะอุบล (คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 2,375,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย 3 ท่าน คือ นายอภิชัย เตชะอุบล นายโชติวิทย์ เตชะอุบล และนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระที่มีการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน

#### 10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

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

รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและให้ความเห็นต่อรายการดังกล่าวโดยยึดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

เมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับ ความสมเหตุสมผลของการทำรายการดังกล่าวข้างต้น เปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลอื่นที่มีใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานนั้น มีเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับการทำรายการกับคู่สัญญาทั่วไปที่เป็นบุคคลที่มีใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (Arm's Length Basis) และไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการกำหนดเงื่อนไขที่เป็นปกติการซื้อขาย นอกจากนี้ ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่ JCKD เพื่อเป็นการชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD บางส่วน บริษัทฯ จะมี JCKD เข้ามาเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัทฯ ซึ่ง JCKD นั้นมีผู้บริหารและทีมงานที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ เข้าสู่ธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงานได้อย่างเข้มแข็งมากขึ้น จึงมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานจาก JCKD และให้นำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเสมือนทำรายการกับบุคคลอื่นที่มีใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้รับผลกระทบจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

**11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 10**

- ไม่มี -

**12. ข้อพิจารณาเกี่ยวกับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

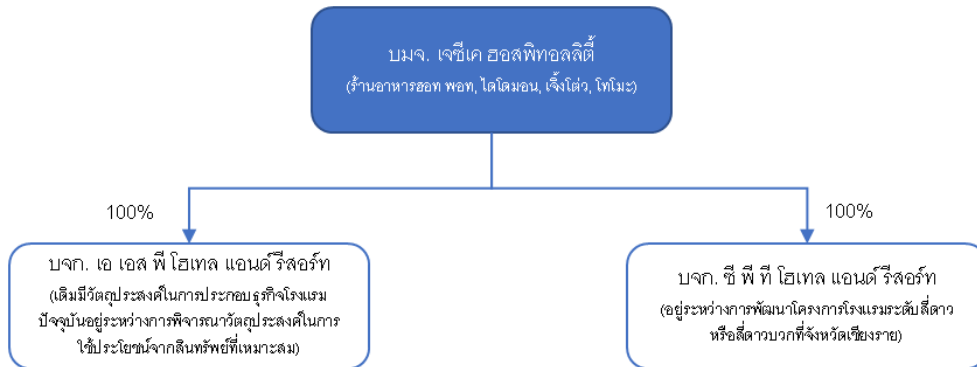
ภายหลังจากการทำรายการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น ให้แก่ JCKD เสร็จสิ้นลง JCKD จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 44.24 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (JCKD ถือหุ้นทางตรง และนับรวมการถือหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD<sup>9</sup> ร้อยละ 37.78 และ ร้อยละ 6.46 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ตามลำดับ) ทั้งนี้ ในปัจจุบัน JCKD มีการประกอบธุรกิจแบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย ดังนั้น การประกอบธุรกิจดังกล่าวของ JCKD บางประเภทอาจเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขันกันกับบริษัทฯ และ/หรือ อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ และ JCKD ตระหนักถึงประเด็นดังกล่าว และตกลงร่วมกันที่จะกำหนดนโยบายเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันดังนี้

<sup>9</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการถือหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566) และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD โดย ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD (รวมผู้ที่เกี่ยวข้อง) จำนวน 5,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

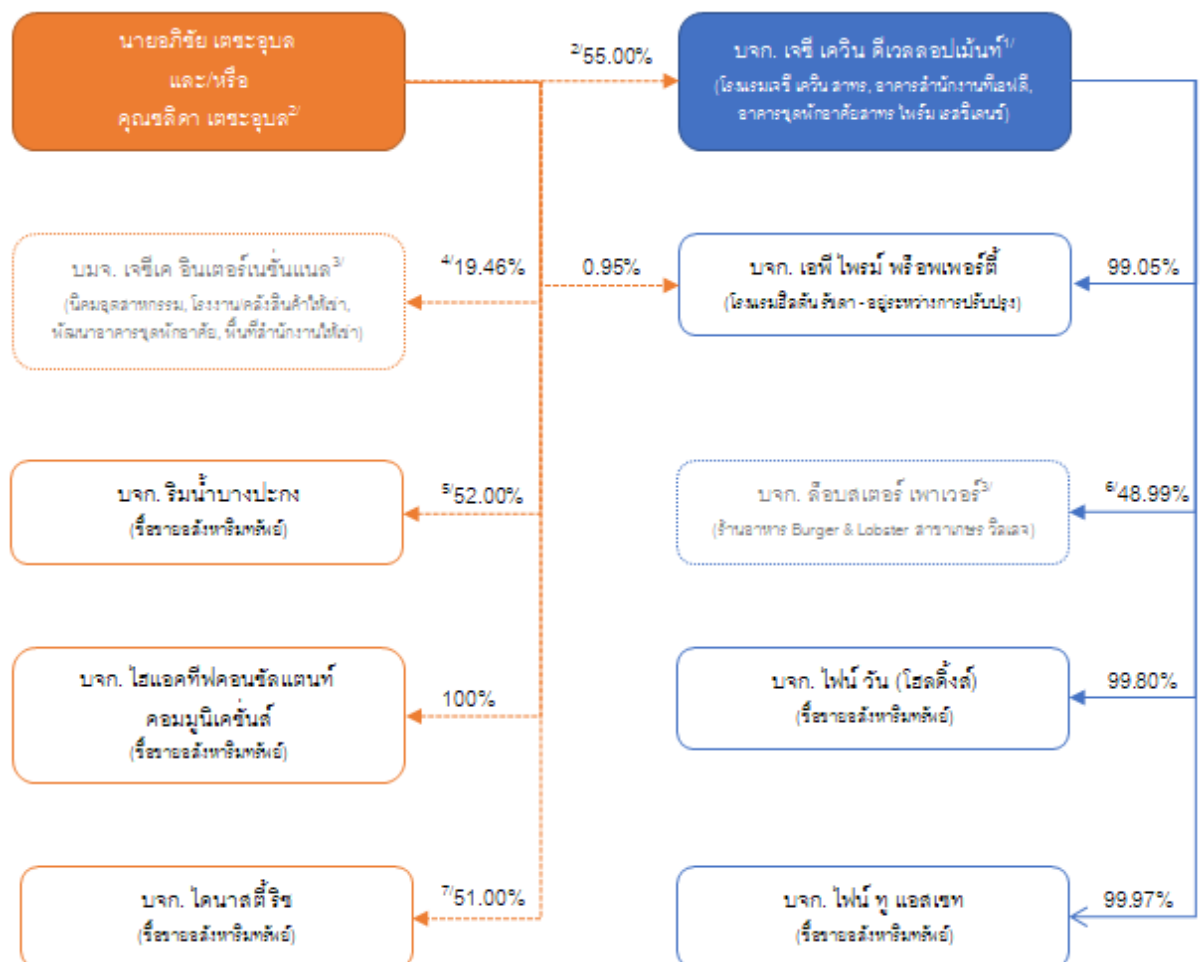
12.1 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน

ปัจจุบันบริษัทฯ และ JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD มีภาพรวมของการประกอบธุรกิจสรุปได้ดังนี้

โครงสร้างการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ



โครงสร้างการประกอบธุรกิจของ JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD



หมายเหตุ:

1/ JCKD

2/ บุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD



- 3/ บริษัทที่ JCKD และ/หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD ไม่มีอำนาจควบคุม
- 4/ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกได้จากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 5/ ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บจก. รีมน์น่าบางปะกง ได้แก่ (1) นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (2) นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล (3) นายอัศวินทร์ เตชะอุบล (4) นายอรธภูมิ เตชะอุบล (5) นายณพวีร์ เตชะอุบล และ (6) นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ถือหุ้นรวมกันทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 48 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยแต่ละรายถือหุ้นในสัดส่วนเท่ากันเท่ากับร้อยละ 8 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- 6/ ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บจก. ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ ได้แก่ (1) บจก. อัครฟู๊ดส์ (ซึ่งมีนายอัศวินทร์ เตชะอุบล เป็นผู้มีอำนาจควบคุม) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และ (2) นายอรธภูมิ เตชะอุบล ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 0.01 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- 7/ ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บจก. โคนาสตี้ ริช ได้แก่ นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 8 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

**ตารางสรุปธุรกิจที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD**

การประกอบธุรกิจ	บริษัทฯ	JCKD	บุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD	ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
ธุรกิจร้านอาหาร	✓	1/ -	-	-
ธุรกิจโรงแรม	✓	✓	-	✓
ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน	✓	✓	2/ -	✓
ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	-	✓	✓	-

หมายเหตุ:

- 1/ ไม่รวมการประกอบธุรกิจของ บจก. ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ (“LP”) เนื่องจาก JCKD ไม่มีอำนาจควบคุม แต่เดิม LP เป็นผู้ได้รับสิทธิในการประกอบกิจการร้านอาหาร Burger & Lobster จาก B&L Operating Limited (“B&L”) ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิแฟรนไชส์ ซึ่งที่ผ่านมา LP ได้มีการเปิดร้าน Burger & Lobster สาขาที่ 1 ไปแล้วที่เกษร วิลเลจ และ LP มีแผนที่จะเปิดร้านสาขาที่ 2 ที่สยามพารากอน และได้มีการชำระค่าสิทธิในการเปิดร้านสาขาที่ 2 ให้กับ B&L ไปแล้ว  
ต่อมาเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อ Burger & Lobster สาขาที่ 2 ที่สยามพารากอน จาก LP ซึ่งเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ไปแล้วในช่วงปลายปี 2565 โดยชำระเงินค่าสิทธิในการเปิดร้านสาขาที่ 2 ให้กับ LP ในจำนวนเดียวกับที่ LP ได้ชำระให้กับ B&L ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิแฟรนไชส์ และบริษัทฯ ยังได้ตกลงกับ LP ที่จะเป็นผู้พัฒนาสาขาที่ 3 ในอนาคตด้วย ทั้งนี้ ภายหลังจากการซื้อสิทธิดังกล่าว บริษัทฯ LP และ B&L ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิแฟรนไชส์ได้มีการแก้ไขสัญญาเพื่อให้สิทธิบริษัทฯ ในการพัฒนาร้าน Burger & Lobster สาขาที่ 2 และ 3 ตามสิทธิเดิมของ LP ที่ได้รับจาก B&L ตามสัญญา Master Agreement ไปแล้ว  
ทั้งนี้ LP จะยังคงเป็นผู้ดำเนินการสาขาที่ 1 ที่เกษร วิลเลจ ต่อไป อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องย้ายร้านสาขาที่ 1 ดังกล่าว การย้ายที่ตั้งของสาขาที่ 1 ดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทฯ ก่อน
- 2/ ไม่รวมการประกอบธุรกิจของ บมจ. เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล (“JCK”) เนื่องจากเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD ไม่มีอำนาจควบคุม ทั้งนี้ ปัจจุบัน JCK ประกอบธุรกิจพัฒนาและจำหน่ายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม โรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า พัฒนาอาคารชุดพักอาศัย รวมถึง ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งปัจจุบันมีสัญญาเช่าอาคารสำนักงานเพื่อปล่อยเช่า 2 แห่ง ได้แก่ (1) อาคารเอส จี ทาวเวอร์ 1 ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 2-3-85 ไร่ อาคารเลขที่ 161/1 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จ่อรถไฟเข้าทั้งสิ้น 19 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และมีพื้นที่จ่อรถ 8,108 ตาราง

เมตร (220 คัน) ณ 31 ธันวาคม 2564 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 74.36 ของพื้นที่ให้เช่ารวม คิดเป็นรายได้ต่อเดือน ประมาณ 5.23 ล้านบาท และ (2) อาคารมิลเลนเนีย ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 1-3-22 ไร่ อาคารเลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอดรถให้เช่าทั้งสิ้น 26 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีพื้นที่จอดรถ 9,870 ตารางเมตร (220 คัน) ณ 31 ธันวาคม 2564 มีพื้นที่ปล่อยเช่าแล้วร้อยละ 71.79 ของพื้นที่รวม มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 5.10 ล้านบาท (ที่มา: แบบ 56-1 ประจำปี 2564 ของ JCK)

จากตารางสรุปธุรกิจที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD ตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD ได้มีการพิจารณาร่วมกันเพื่อกำหนดนโยบายเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน

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

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

ดังนั้น ภายหลังจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัดแก่ JCKD และการซื้อที่ดินจำนวน 2 แปลง และอาคารทีเอฟดีจาก JCKD เสร็จสิ้น อาคารสำนักงานดังกล่าวจะเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ สัญญาเช่าพื้นที่เดิมที่บริษัทฯ มีกับ JCKD จะถือเป็นอันสิ้นสุดลง และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานของ JCKD จะสิ้นสุดลง เช่นกัน

(ข) ธุรกิจโรงแรม

ปัจจุบันบริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจผ่านบริษัทย่อย 2 แห่ง ได้แก่

1) บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ("CPT")

CPT มีโครงการในปัจจุบันอยู่ 1 โครงการ เนื้อที่รวม 1 ไร่ 29.5 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง 1 อาคาร (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) เป็นอาคารโรงแรมขนาด 7 ชั้น มีห้องพัก 77 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำ พื้นที่ใช้สอย 3,927 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย

## 2) บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“ASP”)

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนใน ASP ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายในการบริหารงานของ ASP เริ่มแรก โดยพัฒนาโครงการเป็นโรงแรมระดับสี่ดาวถึงสี่ดาวบวก และ Chain Hotel ตั้งอยู่ติดถนนพหลโยธิน ตำบลบ้านดู่ อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย เนื้อที่รวม 1 ไร่ 84.4 ตารางวา ลักษณะโครงการเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 2 อาคาร (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) แบ่งออกเป็นอาคารโรงแรมขนาด 8 ชั้น มีห้องพัก 105 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 5,609 ตารางเมตร และอาคารคลับเฮ้าส์ขนาด 2 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ พื้นที่ใช้สอยรวม 245.15 ตารางเมตร (“ทรัพย์สิน ก.”)

ต่อมาในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้รับทราบจากฝ่ายกฎหมายว่าทรัพย์สิน ก. ได้ถูกนำขายทอดตลาดไปแล้วตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2564 หรือก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญของ ASP โดยเจ้าหน้าที่ธนาคารเงินกู้ยืมที่มีทรัพย์สิน ก. วางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเป็นผู้ดำเนินการประมูลซื้อทรัพย์สิน ก. ดังกล่าวกลับมาจากการขายทอดตลาด บริษัทฯ จึงได้เจรจากับกลุ่มผู้ขายหุ้น ASP (“กลุ่มผู้ขาย”) ให้กับบริษัทฯ เพื่อเรียกร้องขอชดเชยความเสียหายจากการซื้อเงินลงทุนใน ASP ดังกล่าว เนื่องจากทรัพย์สิน ก. ได้ตกเป็นของเจ้าหน้าที่ธนาคารเงินกู้ยืมไปแล้ว กลุ่มผู้ขายตกลงจะร่วมกับบริษัทฯ ในการเจรจาขอประนอมหนี้ของ ASP กับธนาคารเพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยอยู่ระหว่างการดำเนินการขอลดหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายของบริษัทฯ ย่อยจากธนาคารจำนวน 70.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้ส่วนที่เหลือหลังจากการหักลบกับการขายทอดตลาดของสินทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงการเจรจาเพื่อซื้อคืนทรัพย์สิน ก. ดังกล่าว ในราคาที่เหมาะสม แต่คณะกรรมการของ ASP พิจารณาแล้วเห็นว่าการลงทุนในโครงการดังกล่าวจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนมากกว่าที่วางแผนไว้ในสถานการณ์เศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอนสูง จึงยกเลิกการซื้อคืนที่ดินและอาคารโรงแรมดังกล่าว สำหรับภาระหนี้จำนวน 70.00 ล้านบาท กลุ่มผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระหนี้ดังกล่าวแทน ASP โดยปัจจุบันบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขายอยู่ระหว่างดำเนินการจัดทำสัญญารับผิดชอบภาระหนี้ดังกล่าว

นอกจากนี้ ในเดือนกันยายน 2564 ASP ได้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารสระว่ายน้ำ ตั้งอยู่ที่ถนนราชโยธา ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จและได้หยุดดำเนินการก่อสร้างไว้ (“ทรัพย์สิน ข.”) ทั้งนี้ ASP บันทึกทรัพย์สินดังกล่าวเป็นรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน ASP ยังไม่มีแผนชัดเจนในการนำทรัพย์สินดังกล่าวมาพัฒนาต่อ ซึ่งบริษัทฯ จะพิจารณาแผนการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมของทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป ดังนั้น ทรัพย์สินของ ASP จึงยังมีความไม่แน่นอนว่าจะพัฒนาเป็นโรงแรมตามวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์เดิมหรือไม่

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

น้ำ ร้านค้า ร้านอาหาร และศูนย์ประชุม เป็นต้น รวมพื้นที่ใช้สอยจำนวน 65,389 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันยังคงอยู่ในระหว่างการก่อสร้างเพื่อปรับปรุงพื้นที่ โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2567

ถึงแม้ว่าบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันจะประกอบธุรกิจโรงแรมเหมือนกัน แต่ไม่ได้มีลักษณะเป็นการแข่งขัน การทางธุรกิจโดยตรง เนื่องจากมีทำเลที่ตั้ง และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน โดยธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ ตั้งอยู่ที่จังหวัดเชียงราย เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว เน้นทำเลที่ตั้งในบริเวณที่มีทัศนียภาพที่สวยงาม อยู่ริมแม่น้ำกก กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับกลางถึงสูงที่มีความประสงค์จะเข้ามาท่องเที่ยวและพักผ่อน ในขณะที่ธุรกิจโรงแรมของผู้ขอผ่อนผันจะตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ เน้นการเดินทางที่สะดวก ลูกค้าเป้าหมายระดับกลาง และลูกค้ากลุ่มนักธุรกิจ เนื่องจากโรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน รวมถึงมีบริการห้องประชุมเพื่อให้บริการติดต่อธุรกิจ และรองรับการจัดสัมมนา เป็นต้น

(ค) ธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย

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

(ง) ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ริมน้ำบางปะกง จำกัด บริษัท ไอแอนด์พีคอนซัลแตนท์ คอมมูนิตี้เคชั่นส์ จำกัด บริษัท ไดนาสตีริช จำกัด บริษัท ไฟน์ วัน (โฮลดิ้งส์) จำกัด และบริษัท ไฟน์ ทู แอสเซท จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่มของ JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD ซึ่งจัดตั้งขึ้นมาเพื่อประกอบธุรกิจหลักในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่เป็นที่พักอาศัยและที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย โดยมีนโยบายในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นครั้งคราวตามโอกาสการลงทุนเท่านั้น ทั้งนี้ ตามงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของแต่ละบริษัท ในปี 2564 ไม่มีบริษัทใดมีรายได้จากการประกอบธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันบริษัทฯ ไม่ได้มีการประกอบธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ธุรกิจดังกล่าวของ JCKD จึงยังไม่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ

**12.2 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในอนาคต**

สำหรับโครงการลงทุนใหม่ทีอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD ในอนาคต (โดยไม่ได้จำกัดเพียงธุรกิจทีอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันในปัจจุบัน ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน แต่ให้หมายรวมถึงธุรกิจอื่นใดทีอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทีอาจเพิ่มเติมขึ้นจากสภาพของการประกอบธุรกิจทีเปลี่ยนแปลงไปของบริษัทฯ JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD ณ ขณะที่มีการพิจารณาลงทุนดังกล่าวด้วย) JCKD จะให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวก่อน โดยในกรณีทีจำเป็น JCKD และบริษัทฯ อาจพิจารณาเพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าวร่วมกัน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือ ศักยภาพหรือข้อจำกัดทางด้านการเงินของแต่ละบริษัทในขณะทีลงทุน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการพิจารณาการลงทุนทีอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ JCKD ข้างต้น จะขึ้นอยู่กับ

การพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ คณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่รวมผู้มีส่วนได้เสียในการ  
ทำรายการ อีกทั้งในกรณีที่การลงทุนในโครงการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯจะต้องปฏิบัติ  
ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้อง  
กัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์  
แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.  
2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อีกด้วย

12.3 ในกรณีที่มีการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น  
จากการประกอบธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปของของบริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อน  
ผัน ในอนาคต ที่นอกเหนือไปจากข้อ 12.1 และ ข้อ 12.2 ที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ JCKD และบุคคลตาม  
มาตรา 258 ของ JCKD อาจพิจารณาโอนหรือรับโอนธุรกิจระหว่างกันได้ในอนาคต โดยคำนึงถึงผลประโยชน์  
สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการพิจารณาการโอนหรือรับโอนธุรกิจระหว่างกันข้างต้น จะ  
ขึ้นอยู่กับพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ คณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่รวมผู้มีส่วนได้  
เสียในการทำรายการ อีกทั้ง บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.  
21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไข  
เพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการ  
ปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้  
มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ด้วยความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในอนาคต

12.4 เพื่อประโยชน์ในการตีความ ผู้มีส่วนได้เสียในการทำรายการ ตามข้อ 12.2 และ 12.3 ให้หมายความ  
รวมถึง JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD ด้วย

12.5 เมื่อ JCKD ได้รับการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติผู้ถือหุ้น  
และ JCKD ได้จองซื้อหุ้นที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัดให้กับ JCKD เสร็จสมบูรณ์แล้ว JCKD  
จะดำเนินการให้มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นได้รับการรับรองจากทุก  
ฝ่ายที่เกี่ยวข้องโดยเร็วต่อไป

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ และจัดทำขึ้นด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)



(นายจรรณภูมิ เตชะอุบล)  
กรรมการผู้มีอำนาจ



(นางรัชณี ศิวเวช)  
กรรมการผู้มีอำนาจ



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

สารสนเทศของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)  
เรื่องการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (ตามบัญชี 2)  
และสารสนเทศเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการเข้าทำธุรกรรมดังต่อไปนี้

- (1) การได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (“ธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน”) (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2)
- (2) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้แก่ บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ (“การออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ JCKD”) (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอแจ้งรายละเอียดของรายการดังกล่าวตามที่กำหนดไว้ในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป (บัญชี 2) และประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ข้อ 20 ดังต่อไปนี้

1. **สารสนเทศที่เปิดเผยตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป (บัญชี 1) และประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน ข้อ 16**

โปรดพิจารณารายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศของบริษัทฯ ดังรายการต่อไปนี้

- (1) สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2)
- (2) สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

2. **ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น**

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ได้รับไว้ในสารสนเทศนี้ตามความสามารถรับรู้ที่ดีที่สุด และข้อมูลที่มีต่อคณะกรรมการบริษัท และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน และไม่มีข้อมูลที่อาจทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ และไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

3. **ภาระหนี้สินของกลุ่มบริษัท**

บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“ASP”) และบริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“CPT”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยบริษัทฯ ถือหุ้นใน ASP และ CPT ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทย่อยดังกล่าว (โปรดพิจารณาข้อมูลตามข้อ 4) โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินดังนี้

3.1. ยอดรวมของตราสารหนี้ หนี้กู้แปลงสภาพ และใบสำคัญแสดงสิทธิ

3.1.1. ตราสารหนี้

- ไม่มี -

3.1.2. หนี้กู้แปลงสภาพ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีหนี้กู้แปลงสภาพจำนวน 19.67 ล้านบาท และสิทธิในการเลือกแปลงสภาพจำนวน 3.33 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 (ล้านบาท)
<b>หนี้กู้แปลงสภาพ</b>	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	25.66
บวก : ออกหนี้กู้แปลงสภาพ	165.00
หัก: ต้นทุนทางตรง	(26.58)
หัก : ใช้สิทธิแปลงสภาพ	(170.00)
บวก : ต้นทุนทางตรงตัดจำหน่าย	25.59
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565</b>	<b>19.67</b>
<b>สิทธิในการเลือกแปลงสภาพ</b>	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	3.89
บวก : เพิ่มสิทธิแปลงสภาพ	14.78
หัก : ใช้สิทธิแปลงสภาพ	(15.33)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565</b>	<b>3.33</b>

บริษัทฯ มีการออกและเสนอขายหนี้กู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ได้แก่ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

หนี้กู้แปลงสภาพ	วันออกหนี้กู้แปลงสภาพ	อายุ	มูลค่ารวมหนี้กู้แปลงสภาพ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ/ปี)
ครั้งที่ 1	7 ก.ค. 64	3 ปี นับจากวันที่ออกหนี้กู้แปลงสภาพแต่ละชุด	ไม่เกิน 300.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 3 ชุด ดังนี้ (1) ชุดที่ 1 (Tranche 1) มีมูลค่าไม่เกิน 100.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 40 ชุดย่อย ชุดละ 2.50 ล้านบาท (2) ชุดที่ 2 (Tranche 2) มีมูลค่าไม่เกิน 100.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 40 ชุดย่อย ชุดละ 2.50 ล้านบาท	2.00



หุ้นกู้ แปลง สภาพ	วันออกหุ้นกู้ แปลงสภาพ	อายุ	มูลค่ารวมหุ้นกู้แปลงสภาพ	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ/ปี)
			(3) ชุดที่ 3 (Tranche 3) มีมูลค่าไม่เกิน 100.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 25 ชุดย่อย ชุดละ 4.00 ล้านบาท	
ครั้งที่ 2	17 พ.ค. 65	3 ปี นับจาก วันที่ออกหุ้นกู้ แปลงสภาพแต่ ละชุด	ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 3 ชุด ดังนี้ (1) ชุดที่ 1 (Tranche 1) มีมูลค่าไม่เกิน 150.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 30 ชุดย่อย ชุดละ 5.00 ล้านบาท (2) ชุดที่ 2 (Tranche 2) มีมูลค่าไม่เกิน 150.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 30 ชุดย่อย ชุดละ 5.00 ล้านบาท (3) ชุดที่ 3 (Tranche 3) มีมูลค่าไม่เกิน 200.00 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 40 ชุดย่อย ชุดละ 5.00 ล้านบาท	1.00

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการทยอยออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่และผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพมีการ  
ใช้สิทธิแปลงสภาพ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 สรุปได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

หุ้นกู้ แปลง สภาพ	มูลค่ารวม หุ้นกู้แปลง สภาพ (1)	หุ้นกู้แปลง สภาพ ที่ออกและ เสนอขาย (2)	หุ้นกู้แปลงสภาพ ที่ใช้สิทธิแปลง สภาพ (3)	หุ้นกู้แปลงสภาพ ที่ออกและเสนอ ขายแล้วคงเหลือ ที่ยังไม่ใช้สิทธิ (4) = (2) – (1)	มูลค่าหุ้นกู้แปลง สภาพที่ยังไม่ได้ ออกและเสนอ ขายคงเหลือ (5) = (1) – (2)
ครั้งที่ 1	ไม่เกิน 300.00	300.00	278.00	22.00	-
ครั้งที่ 2	ไม่เกิน 500.00	40.00	32.00	8.00	460.00
<b>รวม</b>	<b>ไม่เกิน 800.00</b>	<b>340.00</b>	<b>310.00</b>	<b>30.00<sup>1/</sup></b>	<b>460.00</b>

หมายเหตุ :

1/ หุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายแล้วคงเหลือที่ยังไม่ใช้สิทธิ 30.00 ล้านบาท หักต้นทุนทางตรง 10.33 ล้านบาท คงเหลือหุ้นกู้  
แปลงสภาพ 19.67 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

## 3.1.3. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) จำนวน 223.32 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	JCKH-W1
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	15 ก.ค. 64
วันครบกำหนด	15 ก.ค. 67
อายุ (ปี)	3
อัตราการใช้สิทธิ	1 หน่วย ต่อ 1 หุ้น
ราคาใช้สิทธิ (บาท)	0.25
จำนวนที่ออกและเสนอขาย (หน่วย)	223,465,243
จำนวนที่ใช้สิทธิ (หน่วย) <sup>1/</sup>	149,997
สิทธิคงเหลือ ณ วันที่ 30 ก.ย. 65 (หน่วย)	223,315,144

หมายเหตุ :

1/ ในเดือนกันยายน 2564 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 จำนวน 149,997 หน่วย ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นตามราคาใช้สิทธิ และจัดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2564

## 3.2. ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว สรุปได้ดังนี้

	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน <sup>1/</sup>	30.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน กรรมการ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน <sup>2/</sup>	123.34
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน <sup>3/</sup>	65.31
<b>รวม</b>	<b>218.65</b>

หมายเหตุ :

- 1/ ค่าประกันโดยการกรจนำสิทธิบัญชีเงินฝากประจำของกลุ่มบริษัทจำนวน 3.00 ล้านบาท
- 2/ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 12.00 ล้านบาท ค่าประกันโดยจดจำนองที่ดินของกรรมการของกลุ่มบริษัท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลธรรมดาและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 15.50 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลธรรมดาและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 15.50 ล้านบาท ไม่มีหลักประกัน
- 3/ ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท และค่าประกันโดยบุคคลธรรมดา

### 3.3. ยอดรวมมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินจำนวน 57.63 ล้านบาท ค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และการจำนำสิทธิบัญชีเงินฝากประจำของกลุ่มบริษัท และมีหนี้สินตามสัญญาเช่ารวม 210.62 ล้านบาท

### 3.4. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวน 4.44 ล้านบาท ที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงร้านสาขา
- ภาระผูกพันจากสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้จำนวน 1.31 ล้านบาท
- หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและบริการ และการใช้ไฟฟ้ารวมจำนวน 8.73 ล้านบาท และ 0.75 ล้านบาท ตามลำดับ
- คดีความที่เกี่ยวข้องกับการละเมิด การจ้างทำของ การซื้อขายและเรียกค่าเสียหาย และการผิดสัญญาเช่าที่ ซึ่งมีมูลค่าฟ้องร้องรวมทั้งสิ้น 13.11 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีความดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชี “เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

## 4. ข้อมูลลักษณะการประกอบธุรกิจ และข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มบริษัท

### 4.1. ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจร้านอาหาร ธุรกิจร้านอาหารบุฟเฟต์ภายใต้แนวคิด “All You Can Eat” โดยมีร้านสุกี้ชาบูภายใต้แบรนด์ “ฮอท พอต อินเตอร์บุฟเฟต์” “ฮอท พอต โกลด์” และ “โทโมะ” ร้านบั้งย่างภายใต้แบรนด์ “ไดโดมอน” และ “ไดโดมอน โคเรียน กริลล์” รวมทั้งร้านอาหารแบบตามสั่ง (A La Carte) ได้แก่ ร้านสุกี้ชาบูภายใต้แบรนด์ “ฮอท พอต สุกี้ ชาบู” และร้านอาหารจีนสไตล์ฮ่องกง ซีฟู้ด และติ่มซำที่คัดสรรวัตถุดิบที่สดใหม่ โดยเซฟฮ่องกงที่มีประสบการณ์ภายใต้แบรนด์ “เจิ้งโต่ว” และ “เจิ้งโต่วแกรนด์” ตลอดจนบริษัทฯ ได้รับสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อทางการค้า “Burger and Lobster” ในประเทศไทย ซึ่งเป็นร้านอาหารสไตล์บิสโทรชื่อดังในกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ โดยได้เปิดให้บริการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 ที่สยามพารากอน นอกจากนี้ บริษัทฯ ประกอบธุรกิจโรงแรมในพื้นที่จังหวัดเชียงราย ซึ่งดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ

กลุ่มอุตสาหกรรมที่ตั้งบริษัท	เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร อาคารที่เอพีดี, เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
------------------------------	---

เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	0107554000160
วันจดทะเบียนบริษัท	28 มกราคม 2547
วันจดทะเบียนแปรสภาพ เป็นบริษัทมหาชนจำกัด	6 กรกฎาคม 2554
ทุนจดทะเบียน	825,048,481.50 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,300,193,926 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท
ทุนชำระแล้ว	665,941,696.25 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,663,766,785 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท

**บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้**

ชื่อบริษัท	บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“ASP”)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจโรงแรม
ที่ตั้งบริษัท	อาคารที่เอฟดี, เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	0575558002366
วันจดทะเบียนบริษัท	21 ตุลาคม 2558
ทุนจดทะเบียน	1,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 100.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 100.00 บาท
ผู้ถือหุ้น	บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

หมายเหตุ : \* ASP มีวัตถุประสงค์จัดตั้งเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันยังไม่ได้ประกอบธุรกิจ

ชื่อบริษัท	บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“CPT”)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจโรงแรม โดยมีโครงการในปัจจุบันอยู่ 1 โครงการ ตั้งอยู่บน ถนนพหลโยธิน ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย
ที่ตั้งบริษัท	อาคารที่เอฟดี, เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขที่ทะเบียนนิติบุคคล	27 ตุลาคม 2558
วันจดทะเบียนบริษัท	0575558002439
ทุนจดทะเบียน	120,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,200,000 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 100.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	120,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,200,000 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 100.00 บาท
ผู้ถือหุ้น	บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทมีดังนี้



#### 4.2. การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจร้านอาหารสุกี้ชาบูที่มีน้ำจิ้มสูตรเด็ดตามสไตล์ดั้งเดิมของฮอท พอต ร้านอาหารบั้งย่างและชาบูสไตล์เกาหลี และร้านอาหารจีน โดยร้านอาหารส่วนใหญ่เป็นร้านอาหารแบบบุฟเฟ่ต์แต่ก็มีร้านอาหารแบบตามสั่ง (A La Carte) รวมไปถึงร้านอาหารบรรยากาศนั่งสบาย (Casual Dining) ด้วย ได้แก่ ร้านอาหารสุกี้ชาบู บุฟเฟ่ต์ ภายใต้แนวคิด “All You Can Eat” หรืออิมได้ไม่อัน ภายใต้แบรนด์ “ฮอท พอต อินเตอร์ บุฟเฟ่ต์” “ฮอท พอต โกลด์” และ “โทโมะ” และร้านอาหารบุฟเฟ่ต์แนวบั้งย่างและบั้งย่างสไตล์เกาหลี ภายใต้แบรนด์ “ไดโดมอน” และ “ไดโดมอน โคเรียน กริลล์” ร้านอาหารสุกี้ชาบูแบบตามสั่ง (A La Carte) เสิร์ฟเปิดย่างและน้ำจิ้มสูตรเด็ดตามสไตล์ดั้งเดิมของฮอท พอต ภายใต้แบรนด์ “ฮอท พอต สุกี้ ชาบู” และร้านอาหารจีนสไตล์ฮ่องกง ซีฟู้ด และติ่มซำที่คัดสรรวัตถุดิบที่สดใหม่ โดยเชฟฮ่องกงที่มีประสบการณ์ภายใต้แบรนด์ “เจ๊จ๊ว” และ “เจ๊จ๊ว แกรนด์” ตลอดจนบริษัทฯ ได้รับสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อทางการค้า “Burger and Lobster” ในประเทศไทย ซึ่งเป็นร้านอาหารสไตล์บิสโทรชื่อดังในกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ โดยได้เปิดให้บริการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 ที่สยามพารากอน นอกจากนี้ บริษัทฯ ประกอบธุรกิจโรงแรมในพื้นที่จังหวัดเชียงราย ซึ่งดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ

##### 4.2.1. ธุรกิจร้านอาหาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการร้านอาหารทั้งหมด 8 แบนด์ โดยมีรายละเอียดแต่ละประเภทร้านอาหารดังนี้

ร้านอาหาร/แบรนด์	เครื่องหมายบริการ	รายละเอียด
1. ฮ อ ท พ อ ท อินเตอร์ บุฟเฟ่ต์		ร้านอาหารบุฟเฟ่ต์นานาชาติที่เน้นอาหารประเภทสุกี้ชาบูเป็นหลัก และมีอาหารนานาชาติหลากหลายสไตล์กว่า 100 รายการ รวมทั้งขนมหวาน ไอศกรีม และเครื่องดื่ม บนบาร์มีทั้งอาหารที่ลูกค้าสามารถเลือกตักอาหารเองได้และแบบจัดเสิร์ฟให้ถึงโต๊ะในราคา 399 และ 499 บาทต่อคน ทานได้ไม่อั้นตลอด

ร้านอาหาร/แบรนด์	เครื่องหมายบริการ	รายละเอียด
		1 ชั่วโมง 30 นาที โดยในบางสาขาลูกค้าสามารถเพิ่มเตาปิ้งย่าง รับประทานแบบต้มและปิ้งย่างบนโต๊ะเดียวกันโดยเพิ่มราคา 40 บาทต่อคน และกรณีที่เพิ่มชุปแบบอื่นนอกจากชุปใส คิดเพิ่ม 40 บาทต่อน้ำชุป
2. ฮอท พอท โกลด์		ร้านอาหารบุฟเฟ่ต์ชาบูและปิ้งย่างในรูปแบบพรีเมียมทันสมัย เน้นวัตถุดิบที่คัดสรรมาเป็นอย่างดี การบริการเป็นแบบจัดเสิร์ฟให้ถึงโต๊ะ โดยจะมีเพียงบาร์น้ำจิ้ม ของว่าง ขนมหวาน และน้ำดื่มที่ให้บริการตัวเอง ในราคา 399 และ 499บาทต่อคน ทานได้ไม่อั้นตลอด 1 ชั่วโมง 30 นาที โดยในบางสาขาลูกค้าสามารถเพิ่มเตาปิ้งย่าง รับประทานแบบต้มและปิ้งย่างบนโต๊ะเดียวกันโดยเพิ่มราคา 40 บาทต่อคน และกรณีที่เพิ่มชุปแบบอื่นนอกจากชุปใส คิดเพิ่ม 40 บาทต่อน้ำชุป
3. ฮอท พอท สุกี้ ชาบู		ร้านอาหารสุกี้ชาบูแบบตามสั่ง (A La Carte) เบียดย่าง และน้ำจิ้มรสเลิศสูตรเด็ด ตามสไตล์ดั้งเดิมของฮอท พอท
4. ไดโดมอน		ร้านอาหารบุฟเฟ่ต์ปิ้งย่างที่คนไทยให้ความนิยมมาอย่างยาวนานด้วยน้ำซอสหมักสูตรพิเศษและน้ำจิ้มรสเด็ดของทางร้านที่ไม่เหมือนใคร สามารถเข้ากันได้อย่างลงตัวกับวัตถุดิบสดใหม่คุณภาพดีการบริการเป็นแบบจัดเสิร์ฟให้ถึงโต๊ะ โดยจะมีเพียงบาร์น้ำจิ้มของว่าง ขนมหวาน และน้ำดื่มที่ให้บริการตัวเองในราคา 399 และ 499 บาทต่อคน (รวมเครื่องต้ม) ลูกค้าเลือกทานได้ไม่อั้นตลอด 1 ชั่วโมง 30 นาที
5. ไดโดมอน โคะเรียน กริลล์		ร้านอาหารบุฟเฟ่ต์ปิ้งย่างสไตล์เกาหลีเน้นวัตถุดิบระดับพรีเมียมพิเศษและเนื้อนำเข้าคุณภาพเยี่ยมมาให้บริการพร้อมอาหารเกาหลีที่หลากหลายให้ได้ลิ้มลองการบริการเป็นแบบจัดเสิร์ฟให้ถึงโต๊ะโดยจะมีเพียงบาร์น้ำจิ้ม ของว่าง ขนมหวาน และน้ำดื่มที่ให้บริการตัวเอง ใน 3 ระดับราคา คือ 359 459 และ 538 บาทต่อคนสำหรับสาขาอยุธยาซีทีพาร์ค และ 339 439 และ 549 บาทต่อคนสำหรับสาขาฟิวเจอร์

ร้านอาหาร/แบรนด์	เครื่องหมายบริการ	รายละเอียด
		พาร์ครังสิต (รวมเครื่องดื่ม) ลูกค้าสามารถเลือกทานได้ไม่อันตลอด 1 ชั่วโมง 30 นาที
6. เจิ้งโต่ว		ร้านอาหารจีนและติ่มซำสไตล์ฮ่องกงแบบตามสั่ง (A La Carte) โดยทำสดใหม่ให้กับลูกค้าในบรรยากาศแบบสบาย ๆ กับราคาที่คุ้มค่า และเป็นร้านอาหารที่ทุก ๆ คนอยากไปใช้บริการ
7. เจิ้งโต่ว แกรนด์		เจิ้งโต่ว แกรนด์ สาขาเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นภัตตาคารอาหารจีน ซีฟู้ด และติ่มซำ เกรดพรีเมียม เป็นร้านประเภทแบบตามสั่ง (A La Carte) และบริการอาหารประเภทบุฟเฟต์ติ่มซำ เน้นที่ความสดใหม่ของอาหารให้ลูกค้าทานในบรรยากาศเป็นกันเองที่ทุกคนอยากไปสัมผัส
8. โทโมะ		ร้านชาบูพรีเมียมสไตล์ญี่ปุ่นและไต้หวัน เป็นร้านชาบูที่รองรับลูกค้าระดับบนด้วยน้ำซุป์ที่มีความเฉพาะตัว จัดเสิร์ฟเป็นหม้อเดียว ( 1 ท่าน : 1 หม้อ) ระดับราคา 699++ บาทต่อคน

หมายเหตุ : เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการร้านอาหารอีก 1 แบนด์ "Burger and Lobster" จำนวน 1 สาขา ที่สยามพารากอน ซึ่งเป็นร้านอาหารสไตล์บิสโทรชื่อดังจากกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีสาขาร้านอาหารที่เปิดดำเนินการทั้งสิ้นจำนวน 58 สาขา โดยมีรายละเอียดดังนี้

ร้านอาหาร/แบรนด์	จำนวนสาขา
1. ฮอท พอท อินเตอร์ บูฟเฟต์	44
2. ฮอท พอท โกลด์	3
3. ฮอท พอท สุกี้ ชาบู	2
4. ไดโดมอน	4
5. ไดโดมอน โคเรียน กริลล์	2
6. เจิ้งโต่วและเจิ้งโต่ว แกรนด์	2
7. โทโมะ	1

หมายเหตุ : \* เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการร้านอาหารอีก 1 แบนด์ "Burger and Lobster" จำนวน 1 สาขา ที่สยามพารากอน ซึ่งเป็นร้านอาหารสไตล์บิสโทรชื่อดังจากกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จำหน่ายซอสปรุงรสบรรจุขวด ซึ่งเป็นสูตรดั้งเดิมของไดโดมอน รวมทั้งน้ำจิ้มสุกี้บรรจุขวดของฮอท พอท โดยจำหน่ายปลีกและส่ง และเริ่มต้นธุรกิจอาหารแช่แข็งภายใต้แบรนด์ “Hotpot Shabu Go” ตลอดจนจำหน่ายบัตรสมาชิกให้แก่ลูกค้าเพื่อใช้เป็นส่วนลดค่าอาหารและสิทธิประโยชน์

โรงงานหรือครัวกลางของบริษัทฯ ตั้งอยู่ที่อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี บนพื้นที่ 13 ไร่ 96 ตารางวา โดยได้ผ่านการตรวจและรับรองมาตรฐานคุณภาพการผลิตในอุตสาหกรรมอาหาร ได้แก่ มาตรฐาน GMP (Good Manufacturing Practice) และมาตรฐาน HACCP (Hazard Analysis and Critical Control Points) จาก บริษัท อินเทอร์เน็ต อินดัสทรี แอนด์ เซอร์วิทิฟเคชั่น เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นต้น โดยโรงงานหรือครัวกลางทำหน้าที่ในการสรรหาวัตถุดิบ และผลิตอาหารกึ่งสำเร็จรูป เช่น ลูกชิ้นประเภทต่าง ๆ ปลาหมึกยักษ์ได้ และหมูปรุงรส เป็นต้น รวมทั้งน้ำจิ้มซึ่งเป็นเครื่องปรุงรสหลักของสุกี้ชามู เพื่อส่งให้แก่ร้านสาขาต่าง ๆ โดยมีการควบคุมคุณภาพของอาหารและวัตถุดิบต่าง ๆ รวมทั้งรสชาติอาหารและน้ำจิ้มให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทุกร้านสาขา นอกจากนี้ ยังได้มีการพัฒนาอาหารประเภทใหม่ ๆ ปรับปรุงรสชาติอาหารและพัฒนารูปแบบอาหารแบบกึ่งสำเร็จรูป เพื่อให้ร้านสาขามีความสะดวกในการจัดเตรียมอาหารและได้อาหารที่มีคุณภาพในมาตรฐานเดียวกัน

กำลังการผลิตและอัตราการใช้กำลังการผลิตวัดจากจำนวนพนักงานส่วนผลิตและปริมาณอาหารที่พนักงานส่วนผลิตเคยผลิตได้สูงสุดในแต่ละวัน เนื่องจากอาหารที่ผลิตได้จะใช้แรงงานเป็นส่วนใหญ่ เครื่องมือที่ใช้จะใช้เป็นเครื่องทุ่นแรง เช่น เครื่องตัด เครื่องผสม ทำให้การวัดกำลังการผลิตจากความสามารถของเครื่องมือไม่สามารถสะท้อนกำลังการผลิตทั้งหมดได้ โดยในช่วงระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีการใช้อัตรากำลังการผลิตดังนี้

กำลังการผลิต	ปี 2565 (ม.ค. – ก.ย.)
กำลังการผลิตสูงสุดต่อปี (กิโลกรัมต่อปี)	561,600
ปริมาณการผลิต (กิโลกรัมต่อปี)	506,644.75
อัตราการใช้กำลังการผลิต (ร้อยละ)	90.21

หมายเหตุ : คำนวณจากค่าเฉลี่ยวันที่สามารถผลิตได้สูงสุดที่ 2,400 กิโลกรัมต่อวัน โดยใช้พนักงานจำนวน 21

คน ผลิต 1 กะ เวลากลางวันและจำนวนวันทำงาน 26 วันต่อเดือน



#### 4.2.2. ธุรกิจโรงแรม

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจโรงแรม โดยเข้าทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“ASP”) และบริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“CPT”) ในราคา 1.00 ล้านบาท และ 30.00 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทดังกล่าว โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการบริหารงานของบริษัทย่อยดังนี้

##### (1) บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“ASP”)

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนใน ASP ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายในการบริหารงานของ ASP เริ่มแรก โดยพัฒนาโครงการเป็นโรงแรมระดับสี่ดาวถึงสี่ดาวบวก และ Chain Hotel ตั้งอยู่ติดถนนพหลโยธิน ตำบลบ้านดู่ อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย เนื้อที่รวม 1 ไร่ 84.4 ตารางวา ลักษณะโครงการเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 2 อาคาร (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) แบ่งออกเป็นอาคารโรงแรมขนาด 8 ชั้น มีห้องพัก 105 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 5,609 ตารางเมตร และอาคารคลับเฮาส์ขนาด 2 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ พื้นที่ใช้สอยรวม 245.15 ตารางเมตร (“ทรัพย์สิน ก.”)

ต่อมาในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้รับทราบจากฝ่ายกฎหมายว่าทรัพย์สิน ก. ได้ถูกนำขายทอดตลาดไปแล้วตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2564 หรือก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญของ ASP โดยเจ้าหนี้ธนาคารเงินกู้ยืมที่มีทรัพย์สิน ก. วางเป็นหลักประกันค้ำประกันเป็น ผู้ดำเนินการประมูลซื้อทรัพย์สิน ก. ดังกล่าวกลับมาจากการขายทอดตลาด บริษัทฯ จึงได้เจรจากับกลุ่มผู้ขายหุ้น ASP (“กลุ่มผู้ขาย”) ให้กับบริษัทฯ เพื่อเรียกร้องขอชดเชยความเสียหายจากการซื้อเงินลงทุนใน ASP ดังกล่าว เนื่องจากทรัพย์สิน ก. ได้ตกเป็นของเจ้าหนี้ธนาคารเงินกู้ยืมไปแล้ว กลุ่มผู้ขายตกลงจะร่วมกับบริษัทฯ ในการเจรจาขอประนอมหนี้ของ ASP กับธนาคารเพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยอยู่ระหว่างการดำเนินการขอลดหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายของบริษัทย่อยจากธนาคารจำนวน 70.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้ส่วนที่เหลือหลังจากการหักลบกับการขายทอดตลาดของสินทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงการเจรจาเพื่อซื้อคืนทรัพย์สิน ก. ดังกล่าว ในราคาที่เหมาะสม แต่คณะกรรมการของ ASP พิจารณาแล้วเห็นว่าการลงทุนในโครงการดังกล่าวจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนมากกว่าที่วางแผนไว้ในสถานการณ์เศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอนสูง จึงยกเลิกการซื้อคืนที่ดินและอาคารโรงแรมดังกล่าว สำหรับภาระหนี้จำนวน 70.00 ล้านบาท กลุ่มผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระหนี้ดังกล่าวแทน ASP โดยปัจจุบันบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขายอยู่ระหว่างดำเนินการจัดทำสัญญารับผิดชอบภาระหนี้ดังกล่าว

นอกจากนี้ ในเดือนกันยายน 2564 ASP ได้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารสระว่ายน้ำ ตั้งอยู่ที่ถนนราชโยธา ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จและได้หยุดดำเนินการก่อสร้างไว้ (“ทรัพย์สิน ข.”) ทั้งนี้ ASP บันทึกทรัพย์สินดังกล่าวเป็นรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน ASP ยังไม่มีแผนที่ชัดเจนในการนำทรัพย์สินดังกล่าวมาพัฒนาต่อ

ซึ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างพิจารณาแผนการใช้ประโยชน์ที่เหมาะสมของทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป  
ดังนั้น ทรัพย์สินของ ASP ดังกล่าวจึงยังมีความไม่แน่นอนว่าจะพัฒนาเป็นโรงแรมตาม  
วัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์เดิมหรือไม่

(2) **บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“CPT”)**

โครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับสี่ดาวถึงสี่ดาวบวก ตั้งอยู่ติดถนนแควหวาย  
ติดถนนกกไ้ และติดริมกก ซอย 6 แยกจากถนนพหลโยธิน ตำบลรอบเวียง อำเภอเมือง  
เชียงราย จังหวัดเชียงราย เนื้อที่รวม 1 ไร่ 29.5 ตารางวา ลักษณะโครงการเป็นที่ดินพร้อมสิ่ง  
ปลูกสร้าง 1 อาคาร (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) เป็นอาคารโรงแรมขนาด 7 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ  
น้ำ มีห้องพัก 77 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 3,927 ตารางเมตร มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนและ  
เพียงพอ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่เกิดขึ้น  
ต่อเนื่อง 2 – 3 ปีที่ผ่านมา โครงการถูกปล่อยทิ้งร้างไว้ จึงต้องมีการซ่อมแซมปรับปรุงเพิ่มเติม  
ซึ่งคาดว่าจะสามารถเปิดบริการได้ในปี 2566

4.3. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัทฯ ณ วันกำหนด  
รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 (ณ วันที่ 27 มกราคม 2566)

4.3.1. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายอภิชัย เตชะอุบล	ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร
2. นายประสงค์ วรรัตน์กุล	กรรมการ / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ ตรวจสอบ
3. นายเชตวัน อนันตสมบุญณ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
4. นายวรรณธรรม กาญจนสุวรรณ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
5. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร
6. นายอรธภูมิ เตชะอุบล	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ บริหารร่วม
7. นางรัชณี ศิวเวทช	กรรมการ / กรรมการบริหาร

4.3.2. รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม
3. นางสาวกวิณวัฒน์ บุญพา	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
4. นางรุจิราภ พงกิตติคุณ	ผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการและจัดซื้อจัดจ้าง
5. นางสาวกัญญ์ณพัชญ์ คงธนญาณเมธี	ผู้จัดการโรงงาน
6. นางสาวมณฑาทิพย์ ไทรทอง	ผู้จัดการฝ่ายการตลาด
7. นายศราวุธ บำรุงผล	ผู้จัดการภาคและรักษาการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

4.3.3. รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกของบริษัทฯ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นจดทะเบียน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	นายอภิชัย เตชะอุบล	276,472,784	10.38
2.	Advance Opportunities Fund I	196,875,918	7.39
3.	Advance Opportunities Fund	136,899,497	5.14
4.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	124,757,180	4.68
5.	นายณัฐพงษ์ พีระเดชาพันธ์	105,000,000	3.94
6.	นางสาวธัญปภา ชลสายพันธ์	99,193,213	3.72
7.	นางกุลทิภา โชติวิจิตรรัตน์	83,044,628	3.12
8.	นายสวัสดิ์ อัครดิษฐวัฒน์	82,644,628	3.10
9.	นายทวิชัย จุฬางกูร	82,084,836	3.08
10.	นางสาววนิดา แดนไตรทศ	76,000,000	2.85
11.	ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ	1,400,794,101	66.92
	<b>รวม</b>	<b>2,663,766,785</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันที่มีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 27

มกราคม 2566

4.4. รายการระหว่างกัน

บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งสามารถสรุปลักษณะของความสัมพันธ์กับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้ดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)	<ul style="list-style-type: none"> <li>นายอภิชัย เตชะอุบล (ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ) ถือหุ้นร้อยละ 55<sup>1</sup> (รวมผู้เกี่ยวข้อง) และเป็นกรรมการของ JCKD</li> <li>นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ) ถือหุ้นร้อยละ 7.50 และเป็นกรรมการของ JCKD</li> <li>นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของบริษัทฯ) ถือหุ้นร้อยละ 7.50 และเป็นกรรมการและกรรมการบริหารของ JCKD</li> </ul>
บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ จำกัด (“HAC”)	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ) ถือหุ้นร้อยละ 99.98 และเป็นกรรมการของ HAC
บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK”)	นายอภิชัย เตชะอุบล (ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ) ถือหุ้นร้อยละ 19.74 <sup>2</sup> (รวมผู้เกี่ยวข้อง) ของ JCK
บริษัท อตาลันต้า ฟู้ด กรุ๊ป จำกัด (“AFG”)	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของบริษัทฯ) ถือหุ้นร้อยละ 100 และเป็นกรรมการของ AFG
บริษัท เจซี เควิน ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด (“JCKF”)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการ
บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ จำกัด (“JCKU”)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการ
บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (“SGL”)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการ
บริษัท ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด (“LP”)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการ
บริษัท อัคร ฮอสพิเทลลิตี้ จำกัด (“AKH”)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการ

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

<sup>2</sup> นายอภิชัย เตชะอุบล ถือทางตรงจำนวน 367,334,456 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 11.22 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCK และถือทางอ้อมผ่านคู่สมรส (นางชลิดา เตชะอุบล) จำนวน 278,799,966 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 8.52 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCK (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้นจากเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย <http://www.set.or.th/>)

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
นายอภิชัย เตชะอุบล	ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) ณ วันที่ 27 มกราคม 2566) และเป็นบิดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล และนายอรรถวุฒิ เตชะอุบล
นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	บุตรชายของนายอภิชัย เตชะอุบล และดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ และถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 0.60 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) ณ วันที่ 27 มกราคม 2566)
นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	บุตรชายของนายอภิชัย เตชะอุบล และดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของบริษัทฯ และถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 1.20 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) ณ วันที่ 27 มกราคม 2566)
นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการ

รายละเอียดของรายการระหว่างกันสำหรับปี 2564 และงวด 9 เดือน ปี 2565

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสม ของรายการ
			รอบบัญชี สิ้นสุด 31 ธ.ค. 64	รอบบัญชี สิ้นสุด 30 ก.ย. 65	
1. บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("JCKD")	บริษัทที่มีกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน	<b>สัญญาเช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ภายในอาคาร</b> บริษัทฯ ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจาก JCKD ชั้นที่ 2 ชั้นที่ 4 (บางส่วน) และชั้นที่ 6 รวม 997.56 ตร.ม. เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ โดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 67 อย่างไรก็ดี ภายหลังจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจาก JCKD ในครั้งนี้ สัญญาดังกล่าวข้างต้นจะถูกยกเลิก และบริษัทฯ คาดว่าจะมีการเช่าทำสัญญากับ JCKD ใหม่ โดย JCKD จะเป็นผู้เช่าและผู้รับบริการแทน ทั้งนี้ ราคาเช่าและบริการในพื้นที่และหลักเกณฑ์การวางเงินประกันจะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าที่ปล่อยเช่าให้กับผู้เช่ารายอื่น	4,788,288	3,591,216	ราคาเช่าพื้นที่และบริการในพื้นที่อาคารและหลักเกณฑ์การวางเงินประกันเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าที่ปล่อยเช่าให้กับผู้เช่ารายอื่น จึงเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ
2. นายอภิชัย เตชะอุบล	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	<b>การให้กู้ยืมระยะสั้น</b> นายอภิชัย เตชะอุบล ได้ให้บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้นและครบกำหนดเมื่อทวงถาม เพื่อใช้ในการหมุนเวียนในธุรกิจในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.50 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 1 ปี บวกค่าเฉลี่ย Spread หุ้นกู้ Rating BBB อายุไม่เกิน 3 ปี)	280,000	280,000	การให้กู้ยืมเงินระยะสั้น เพื่อใช้ในการหมุนเวียนในธุรกิจเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยบริษัทฯ มีการจ่ายดอกเบี้ยในอัตราต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงิน จึงเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ
			รอบบัญชีสิ้นสุด	รอบบัญชีสิ้นสุด	
			31 ธ.ค. 64	30 ก.ย. 65	
3. นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท	<b>การให้กู้ยืมระยะสั้น</b> นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล ได้ให้บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้น เพื่อใช้ในการหมุนเวียนในธุรกิจในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงินกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.50 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 1 ปี บวกค่าเฉลี่ย Spread หุ้นกู้ Rating BBB อายุไม่เกิน 3 ปี)	16,090,505	90,505	การให้กู้ยืมเงินระยะสั้น เพื่อใช้ในการหมุนเวียนในธุรกิจเป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยบริษัทฯ มีการจ่ายดอกเบี้ยในอัตราต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงิน จึงเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
4. บริษัท เอส จี แลนด์ จำกัด (“SGL”)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท	<b>สัญญาเช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ภายในอาคาร</b> บริษัทฯ ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่จาก SGL ชั้นที่ M พื้นที่ 299 ตร.ม. เพื่อใช้ประกอบธุรกิจร้านอาหาร “บอนไซ” โดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ก.ค. 65 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้มีการต่ออายุสัญญา	361,876	-	ราคาเช่าพื้นที่และบริการในพื้นที่อาคารและหลักเกณฑ์การวางเงินประกันเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าที่ปล่อยเช่าให้กับผู้เช่ารายอื่น จึงเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
5. บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK”)	บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	<b>รายได้จากการขายอาหารและบริการ</b> รายได้จากการขายอาหารและบริการ และบัตรกำนัลร้านอาหาร (Gift Voucher)	1,023,275	1,315,214	ราคาค่าอาหาร ค่าบริการ และบัตรกำนัลเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าที่ขายให้กับบุคคลภายนอก ซึ่งมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
6. บริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ จำกัด (“JCKU”)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท	<b>รายได้จากการขายอาหารและบริการ</b> รายได้จากการขายอาหารและบริการ และบัตรกำนัลร้านอาหาร (Gift Voucher)	258,994	-	ราคาค่าอาหาร ค่าบริการ และบัตรกำนัลเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าที่ขายให้กับบุคคลภายนอก ซึ่งมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (บาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสม ของรายการ
			รอบบัญชี สิ้นสุด	รอบบัญชี สิ้นสุด	
			31 ธ.ค. 64	30 ก.ย. 65	
7. บริษัท ไฮแอคทีฟ คอนซัลแตนท์ จำกัด ("HAC")	บริษัทที่มีกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้น ร่วมกัน	<b>ขายร้านอาหาร</b> ค่าขายร้านอาหาร ลูกหนี้อื่น ในปี 2564 บริษัทฯ ได้ตกลงทำสัญญาขายร้านอาหาร บอนไซ พร้อมทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับกิจการร้านอาหารในราคาขายรวม 12.00 ล้านบาท โดยได้รับเงินมัดจำจำนวน 1.35 ล้านบาท และใน ระหว่างปี 2565 ได้รับชำระเพิ่มจำนวน 3.86 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 คงเหลือที่จะต้อง ได้รับชำระอีก 6.79 ล้านบาท โดยคาดว่าจะได้รับชำระ ส่วนที่เหลือภายในปี 2566	12,000,000 10,650,000	- 6,790,218	การซื้อขายจะยึดมูลค่าตลาดเป็นเกณฑ์ ซึ่งมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ ต่อบริษัทฯ
8. บริษัท ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ จำกัด ("LP")	นายอภิชัย เตชะ อุบล ถือหุ้น ทางอ้อมผ่าน JCKD และเป็น กรรมการร่วมกัน	<b>การซื้อสิทธิในการเปิดร้านอาหาร</b> บริษัทฯ ได้เข้าซื้อสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหาร ภายใต้ชื่อทางการค้า "Burger Lobster"	-	6,575,625	การซื้อขายจะยึดตามค่าสิทธิที่ LP ชำระ ให้กับเจ้าของสิทธิซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยว โยงกันตามสัญญาเป็นเกณฑ์ ซึ่งมีความ สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ



4.5. ตารางสรุปงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 และสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบเฉพาะกิจการ ณ 31 ธ.ค. 2562		งบเฉพาะกิจการ ณ 31 ธ.ค. 2563		งบการเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564		งบการเงินรวม ณ 30 ก.ย. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>								
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19.92	2.85	5.16	0.49	9.10	0.71	8.36	0.66
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	41.49	5.94	39.86	3.79	72.50	5.65	92.09	7.30
สินค้าคงเหลือ	36.18	5.18	49.85	4.73	51.03	3.98	41.85	3.32
เงินทดรองจ่าย	7.91	1.13	9.26	0.88	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15.98	2.29	20.96	1.99	22.23	1.73	31.91	2.53
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	-	-	-	0.70	0.05	0.82	0.07
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>121.48</b>	<b>17.39</b>	<b>125.09</b>	<b>11.88</b>	<b>155.56</b>	<b>12.13</b>	<b>175.03</b>	<b>13.88</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>								
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	3.00	0.43	30.00	0.28	3.00	0.23	3.00	0.24
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	167.97	13.10	167.97	13.32
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	445.09	63.72	427.57	40.61	654.17	51.01	657.79	52.15
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	-	-	415.48	39.46	232.08	18.10	179.79	14.25
สิทธิการเช่า	18.17	2.60	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5.11	0.73	3.83	0.36	2.64	0.21	8.61	0.68
เงินประกันการเช่า	105.64	15.12	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	77.87	7.40	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	67.09	5.23	69.26	5.49
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>577.01</b>	<b>82.61</b>	<b>927.75</b>	<b>88.12</b>	<b>1,126.95</b>	<b>87.87</b>	<b>1,086.42</b>	<b>86.12</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>698.49</b>	<b>100.00</b>	<b>1,052.84</b>	<b>100.00</b>	<b>1,282.51</b>	<b>100.00</b>	<b>1,261.45</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>								
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก								
สถาบันการเงิน	95.47	13.67	93.15	8.85	88.79	6.92	87.63	6.95
เงินกู้ยืมระยะสั้น	153.21	21.93	101.60	9.65	124.24	9.69	123.34	9.78
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	222.80	31.90	215.03	20.42	329.81	25.72	338.59	26.84
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึง								
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24.25	3.47	15.00	1.42	59.80	4.66	58.29	4.62
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่า								
การเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.39	0.20	-	-	-	-	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระ								

	งบเฉพาะกิจการ ณ 31 ธ.ค. 2562		งบเฉพาะกิจการ ณ 31 ธ.ค. 2563		งบการเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564		งบการเงินรวม ณ 30 ก.ย. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ภายในหนึ่งปี	-	-	198.62	18.87	118.54	9.24	91.36	7.24
รายได้รอการรับรู้ – โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	3.36	0.48	0.39	0.04	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	31.72	4.54	76.01	7.22	92.06	7.18	120.98	9.59
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>532.20</b>	<b>76.19</b>	<b>699.80</b>	<b>66.47</b>	<b>813.24</b>	<b>63.41</b>	<b>820.19</b>	<b>65.02</b>

### หนี้สินไม่หมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจาก

ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	6.25	0.59	73.11	5.70	65.31	5.18
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.00	0.43	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	218.90	20.79	151.74	11.83	119.26	9.45
ประมาณการหนี้สินในการรื้อถอน	24.91	3.57	22.05	2.09	16.96	1.32	14.27	1.13
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	52.66	7.54	60.82	5.78	89.96	7.01	90.97	7.21
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4.40	0.63	3.53	0.34	4.39	0.34	3.93	0.31
หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	-	-	-	25.66	2.00	19.67	1.56
สิทธิในการเลือกแปลงสภาพ	-	-	-	-	3.88	0.30	3.33	0.26
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	-	-	-	-	20.40	1.59	20.40	1.62
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>84.97</b>	<b>12.16</b>	<b>311.55</b>	<b>29.59</b>	<b>386.10</b>	<b>30.11</b>	<b>345.59</b>	<b>26.73</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>617.17</b>	<b>88.36</b>	<b>1,011.35</b>	<b>96.06</b>	<b>1,199.34</b>	<b>93.52</b>	<b>1,157.33</b>	<b>91.75</b>

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ทุนเรือนหุ้น

ทุนจดทะเบียน

หุ้นสามัญ 2,805,961,082 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท

701.49 55.61

(31 ธ.ค. 64 หุ้นสามัญ

2,149,793,700 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท)

537.45 44.91

(31 ธ.ค. 63 หุ้นสามัญ

812,860,972 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท)

203.22 19.30

(31 ธ.ค. 62 หุ้นสามัญ

812,860,972 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท)

203.22 29.09

ทุนที่ออกและชำระแล้ว

หุ้นสามัญ 2,055,324,331 หุ้น

มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท

513.83 40.73

(31 ธ.ค. 64 หุ้นสามัญ 1,317,362,719 หุ้น

329.34 25.68

	งบเฉพาะกิจการ ณ 31 ธ.ค. 2562		งบเฉพาะกิจการ ณ 31 ธ.ค. 2563		งบการเงินรวม ณ 31 ธ.ค. 2564		งบการเงินรวม ณ 30 ก.ย. 2565		
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท) (31 ธ.ค. 63 หุ้นสามัญ 812,860,972 หุ้น									
มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท) (31 ธ.ค. 62 หุ้นสามัญ 625,277,672 หุ้น			203.22	19.30					
มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท)	156.32	22.38							
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	451.84	64.69	470.84	44.72	601.19	46.88	587.47	46.57	
กำไรสะสม									
จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมาย	7.06	1.01	7.06	0.67	7.06	0.55	7.06	0.56	
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(671.32)	(96.11)	(810.58)	(76.99)	(1,079.05)	(84.14)	(1,227.08)	(97.28)	
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	137.42	19.67	170.95	16.24	224.63	17.51	222.84	17.67	
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>81.32</b>	<b>11.64</b>	<b>41.49</b>	<b>3.94</b>	<b>83.17</b>	<b>6.48</b>	<b>104.12</b>	<b>8.25</b>	
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>698.49</b>	<b>100.00</b>	<b>1,052.84</b>	<b>100.00</b>	<b>1,282.51</b>	<b>100.00</b>	<b>1,261.45</b>	<b>100.00</b>	

### งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบเฉพาะกิจการ ปี 2562		งบเฉพาะกิจการ ปี 2563		งบการเงินรวม ปี 2564		งบการเงินรวม งวด 9 เดือน ปี 2564		งบการเงินรวม งวด 9 เดือน ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>กำไรขาดทุน:</b>										
<b>รายได้</b>										
รายได้จากการขาย	1,349.09	96.55	685.80	97.78	427.61	96.40	290.26	75.57	403.28	94.06
รายได้อื่น <sup>1/</sup>	48.16	3.45	15.57	2.22	15.98	3.60	7.46	1.94	25.47	5.94
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน <sup>2/</sup>	-	-	-	-	-	-	86.35	22.48	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,397.25</b>	<b>100.00</b>	<b>701.37</b>	<b>100.00</b>	<b>443.59</b>	<b>100.00</b>	<b>384.07</b>	<b>100.00</b>	<b>428.75</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>										
ต้นทุนขาย	654.40	46.83	289.72	41.31	224.67	50.65	153.03	39.84	202.23	47.17
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	706.59	50.57	367.22	52.36	244.55	55.13	176.63	45.99	235.86	55.01
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	170.41	12.20	137.98	19.67	157.88	35.59	109.82	28.59	113.30	26.43
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	0.35	0.03	10.73	1.53	36.00	8.12	-	-	-	-
ขาดทุนจากการซื้อเงินลงทุน	-	-	-	-	82.40	18.58	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	7.42	0.53	9.58	1.37	3.07	0.69	-	-	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,539.17</b>	<b>110.16</b>	<b>815.23</b>	<b>116.23</b>	<b>748.57</b>	<b>168.75</b>	<b>439.48</b>	<b>114.43</b>	<b>551.39</b>	<b>128.60</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน</b>	<b>(141.92)</b>	<b>(10.16)</b>	<b>(113.86)</b>	<b>(16.23)</b>	<b>(304.98)</b>	<b>(68.75)</b>	<b>(55.41)</b>	<b>(14.43)</b>	<b>(122.64)</b>	<b>(28.60)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(13.92)	(1.00)	(29.01)	(4.14)	(37.22)	(8.39)	(24.85)	(6.47)	(26.17)	(6.10)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(155.84)</b>	<b>(11.15)</b>	<b>(142.87)</b>	<b>(20.37)</b>	<b>(342.20)</b>	<b>(77.14)</b>	<b>(80.26)</b>	<b>(20.90)</b>	<b>(148.81)</b>	<b>(34.71)</b>
ผลประโยชน์ภาษีเงินได้	(2.56)	(0.18)	0.86	0.12	2.17	0.49	(15.35)	(4.00)	(1.01)	(0.24)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี</b>	<b>(158.40)</b>	<b>(11.34)</b>	<b>(142.01)</b>	<b>(20.25)</b>	<b>(340.03)</b>	<b>(76.65)</b>	<b>(95.61)</b>	<b>(24.89)</b>	<b>(149.82)</b>	<b>(34.94)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>										

	งบเฉพาะกิจการ ปี 2562		งบเฉพาะกิจการ ปี 2563		งบการเงินรวม ปี 2564		งบการเงินรวม งวด 9 เดือน ปี 2564		งบการเงินรวม งวด 9 เดือน ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของ										
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง										
กำไรจากการตีราคาที่ดินและอาคาร	108.54	7.77	45.10	6.43	70.20	15.83	122.34	31.85	-	-
กำไรจากการประมาณการตามหลัก										
คณิตศาสตร์ประกันภัย	(3.88)	(0.28)	0.20	0.03	-	-	-	-	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(21.71)	(1.55)	(9.02)	(1.29)	(14.04)	(3.17)	-	-	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของ										
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง – สุทธิ										
จากภาษีเงินได้	82.95	5.94	36.28	5.17	56.16	12.66	122.34	31.85	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	82.95	5.94	36.28	5.17	56.16	12.66	122.34	31.85	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(75.45)	(5.40)	(105.73)	(15.07)	(283.87)	(63.99)	26.73	6.96	-	-
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น										
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.25)		(0.20)		(0.35)		(0.12)		(0.09)	
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วง										
น้ำหนัก (หุ้น)	625,277,672		698,767,310		963,652,252		886,755,803		1,680,658,335	

หมายเหตุ :

- 1/ รายได้อื่น ได้แก่ ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการขายบัตรสมาชิก และรายได้จากการขาย-บริการ เป็นหลัก
- 2/ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (TAS 40) เพื่อให้งบการเงินสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญของกลุ่มบริษัทโดยการปรับปรุงย้อนหลัง (Full Retrospective) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 การคำนวณมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับประเภทของอสังหาริมทรัพย์ มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มบริษัทจัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 3 การเปลี่ยนแปลงวิธีวัดมูลค่าโดยใช้มูลค่ายุติธรรมทำให้กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 86.35 ล้านบาท โดยปรับปรุงกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2565

## งบกระแสเงินสด

รายการ	หน่วย: ล้านบาท				
	งบเฉพาะกิจการ ปี 2562	งบเฉพาะกิจการ ปี 2563	งบการเงินรวม ปี 2564	งบการเงินรวม งวด 9 เดือน ปี 2564	งบการเงินรวม งวด 9 เดือน ปี 2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(103.30)	119.40	(31.87)	0.64	(27.30)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(47.71)	(5.03)	(140.06)	(101.90)	(35.73)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	141.91	(129.13)	175.87	100.82	62.29
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(9.10)</b>	<b>(14.76)</b>	<b>3.94</b>	<b>(0.44)</b>	<b>(0.74)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	29.02	19.92	5.16	5.16	9.10
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>19.92</b>	<b>5.16</b>	<b>9.10</b>	<b>4.72</b>	<b>8.36</b>

หมายเหตุ ผู้ถือหุ้นสามารถดูงบการเงินฉบับเต็มได้ที่ [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)

#### 4.6. รายละเอียดคำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้ลงทุนในธุรกิจโรงแรมโดยการซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทย่อย 2 แห่ง ได้แก่ บริษัท เอ เอส พี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“ASP”) และ บริษัท ซี พี ที โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“CPT”) บริษัทฯ จึงจัดทำงบการเงินรวมขึ้นเป็นครั้งแรกตามเกณฑ์ ปัจจุบันบริษัทย่อยทั้ง 2 แห่งยังไม่เริ่มดำเนินงาน จึงทำให้งบการเงินรวมมีข้อมูลในด้านผลการดำเนินงานไม่ต่างจากงบเฉพาะกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

##### 4.6.1. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

###### (1) รายได้

ในปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 701.37 ล้านบาท ลดลง 695.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.80 เมื่อเทียบกับรายได้รวมปี 2562 โดยมีรายได้จากการขายเท่ากับ 685.80 ล้านบาท ลดลง 663.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.17 จากปี 2562 และมีรายได้อื่นเท่ากับ 15.57 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 32.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.67 โดยการลดลงมีสาเหตุหลักมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งเริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 จนกระทั่งช่วงปลายเดือนมีนาคม 2563 มีคำสั่งจากทางภาครัฐให้ปิดร้านอาหาร โดยบริษัทฯ กลับมาเปิดร้านได้ในช่วงกลางเดือนพฤษภาคม 2563 ส่งผลกระทบกับยอดขายที่ลดลงอย่างเห็นได้ชัด และในเวลาต่อมาในช่วงปลายเดือนธันวาคม 2563 มีการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระลอกใหม่ ประกอบเศรษฐกิจของประเทศชะลอตัวตั้งแต่ช่วงต้นปี ทำให้ผู้บริโภคมีแนวโน้มในการบริโภคและการใช้จ่ายลดลง รวมถึงพฤติกรรมที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคที่เลี่ยงการรับประทานอาหารนอกบ้านเพื่อป้องกันการติดเชื้อ ปัจจัยดังกล่าวล้วนส่งผลกระทบต่อยอดขายของบริษัทฯ

ในปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 443.59 ล้านบาท ลดลง 257.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.75 เมื่อเทียบกับรายได้รวมปี 2563 โดยมีรายได้จากการขายเท่ากับ 427.61 ล้านบาท ลดลง 258.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.65 จากปี 2562 และมีรายได้อื่น

เท่ากับ 15.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 0.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.63 โดยมีสาเหตุที่รายได้รวมลดลงเนื่องจากในไตรมาสที่ 2 และ 3 ปี 2564 บริษัทฯ ได้มีการปิดร้าน 2 ช่วงเวลา ได้แก่ ช่วงเดือนเมษายน – พฤษภาคม 2564 และเดือนกรกฎาคม – สิงหาคม 2564 จากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 โดยศบค. มีมาตรการไม่ให้นักท่องเที่ยวรับประทานอาหารในร้านที่มีพื้นที่สีแดงเข้ม 29 จังหวัด รวมถึงยอดขายในส่วนสาขาที่เปิดทำการขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย เนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 ทำให้พฤติกรรมการบริโภคของลูกค้าเกิดความระมัดระวังและเปลี่ยนแปลงไป ประกอบกับเศรษฐกิจของประเทศชะลอตัวตั้งแต่ช่วงต้นปี ทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังในการบริโภคและการใช้จ่ายใช้สอย ซึ่งปัจจัยดังกล่าวล้วนส่งผลกระทบต่อยอดขายบริษัทฯ ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาที่ลดลงจำนวน 15 สาขา

งวด 9 เดือน ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 428.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2564 จำนวน 131.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.01 (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) โดยมีรายได้จากการขายเท่ากับ 403.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 113.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.94 จากช่วงเดียวกันของปี 2564 และมีรายได้อื่นเท่ากับ 25.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2564 จำนวน 18.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 241.42 โดยมีสาเหตุที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในปัจจุบันมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ห้างสรรพสินค้าและร้านอาหารกลับมาสู่ภาวะปกติทำให้ยอดขายกลุ่มลูกค้าที่ขาบูเริ่มกลับมา จึงส่งผลให้ยอดขายในช่วง 9 เดือน ปี 2565 เพิ่มขึ้นแม้จำนวนสาขาจะลดลง สำหรับยอดขายกลุ่มลูกค้าร้านปิ้งย่างกำลังเป็นที่นิยม ประกอบกับบริษัทฯ ได้มีการเปิดสาขาเพิ่มและมีการปรับปรุงร้านให้ทันสมัยเป็นสไตล์เกาหลี และรวมถึงกลุ่มลูกค้าร้านอาหารจีนเริ่มกลับมานั่งทางที่ร้าน จึงทำให้ยอดขายเพิ่มขึ้น

## (2) **ต้นทุนขาย**

ในปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 289.72 ล้านบาท ลดลง 364.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.73 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งสอดคล้องกับยอดขายที่ลดลง อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบอัตราส่วนต่อยอดขายพบว่าในปี 2563 ต้นทุนขายเฉลี่ยลดลงร้อยละ 6.26 จากร้อยละ 48.51 เหลือร้อยละ 42.25 เมื่อเทียบกับต้นทุนขายเฉลี่ยในปี 2562 โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในเรื่องการบริหารต้นทุนอาหาร ควบคุมสินค้าคงเหลือ และลดมูลค่าการสูญเสียของอาหารมาโดยตลอด โดยไม่กระทบต่อมาตรฐานอาหารและความพึงพอใจของลูกค้า รวมทั้งบริษัทฯ ได้มีการปรับการบริหารจัดการด้านการจัดซื้อ โดยจัดหาผู้ขายรายใหม่เพื่อคัดเลือกและเจรจาต่อรองเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ในปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 224.67 ล้านบาท ลดลง 65.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.45 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งสอดคล้องกับยอดขายที่ลดลง อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบอัตราส่วนต่อยอดขายพบว่าในปี 2564 ต้นทุนขายเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.00 จากร้อยละ

42.00 เป็นร้อยละ 53.00 เมื่อเทียบกับต้นทุนขายเฉลี่ยในปี 2563 เนื่องจากในปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในประเทศมีผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้น ส่งผลต่อเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม โดยพฤติกรรมกรรมการจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภคมีความระมัดระวังมากขึ้น บริษัทฯ จึงได้กระตุ้นยอดขาย ซึ่งทำให้เกิดส่วนลดจากการขายร้อยละ 40.00 – 60.00 แล้วแต่ช่วงเวลา ประกอบกับบริษัทฯ มีการปรับเมนูอาหารโดยเน้นวัตถุดิบที่สามารถตั้งคูดูกค้าให้เข้ามาทาน จึงทำให้ต้นทุนสูงขึ้น รวมถึงผลกระทบจากราคาสินค้าจากท้องตลาดที่ปรับสูงขึ้นเพราะผู้ขายรายเดิมไม่สามารถจัดหาสินค้าได้ทัน จึงต้องหาผู้ขายรายใหม่ ทำให้เกิดส่วนต่างราคาซื้อ

งวด 9 เดือน ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 202.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.15 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 ซึ่งไปในทิศทางเดียวกันกับยอดขายที่เพิ่มขึ้น และเมื่อเทียบอัตราส่วนต่อยอดขายพบว่างวด 9 เดือน ปี 2565 ต้นทุนขายเฉลี่ยลดลงร้อยละ 2.58 จากร้อยละ 52.72 เป็นร้อยละ 50.15 เมื่อเทียบกับต้นทุนขายเฉลี่ยในงวดเดียวกันของปี 2564 เกิดจากความพยายามในการบริหารต้นทุนอาหาร ควบคุมสินค้าคงเหลือ และลดมูลค่าการสูญเสียของอาหารอย่างต่อเนื่อง

### (3) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ขาดทุนจากการซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่น

ในปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 505.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.67 ของรายได้จากการขาย ลดลงจากปี 2562 จำนวน 371.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.39 เป็นผลมาจากบริษัทฯ มีนโยบายควบคุมค่าใช้จ่ายเพื่อให้สอดคล้องกับการลดลงของรายได้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 และในปี 2563 บริษัทฯ มีขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 10.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.56 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 10.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2,965.71 และค่าใช้จ่ายอื่นในปี 2563 มีจำนวน 9.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.40 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 2.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.83 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ในปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 402.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.11 ของรายได้จากการขาย ลดลงจากปี 2563 จำนวน 102.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.34 โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเท่ากับ 244.55 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 122.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.40 เป็นผลมาจากการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้ให้เช่าในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 อย่างดี ในปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 157.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 19.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.42 เป็นผลมาจากค่าธรรมเนียม

ในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ตลอดจนในปี 2564 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 36.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.42 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 25.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 235.51 และค่าใช้จ่ายอื่นในปี 2564 มีจำนวน 3.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.72 ของรายได้จากการขาย ลดลงจากปี 2563 จำนวน 6.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.95 เมื่อเทียบกับปีก่อน

นอกจากนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการซื้อเงินลงทุนจำนวน 82.40 ล้านบาท เนื่องจากในเดือนสิงหาคม บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย คือ บริษัท เอ เอส พี ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“ASP”) ซึ่ง ณ วันซื้อกิจการ ASP มีทรัพย์สินมูลค่า 178.80 ล้านบาท ต่อมาทรัพย์สินดังกล่าวได้ถูกนำไปชำระหนี้ให้แก่ธนาคารเป็นจำนวน 96.40 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 82.40 ล้านบาท คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติให้ซื้อทรัพย์สินกลับคืนในราคาที่เหมาะสมและไม่เกินกว่าต้นทุนเดิม ณ วันซื้อ ASP รวมถึงให้มีการเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ส่วนที่เหลือจำนวน 70.00 ล้านบาท กับธนาคารให้เร็วที่สุดเพื่อลดภาระดอกเบี้ย โดยให้ค่างิ่งถึงประโยชน์สูงสุดที่บริษัทฯ จะได้รับ ทั้งนี้ ณ วันซื้อกิจการ บริษัทฯ พิจารณามูลค่าของ ASP จากมูลค่าของสินทรัพย์ตามบัญชีหลังปรับปรุงด้วยราคาประเมินทรัพย์สิน (มูลค่าทรัพย์สิน 178.80 ล้านบาท และราคาประเมิน 260.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สิน ประกอบการซื้อ-ขายและใช้กับวัตถุประสงค์สาธารณะ ผู้ประเมินใช้วิธีคิดจากต้นทุนหรือวิธีต้นทุนทดแทนในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินรวมเป็นเงิน 260.50 ล้านบาท จากเล่มประเมินดังกล่าวระบุว่า ASP มีที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง 2 รายการ (1. อาคารโรงแรมขนาด 8 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า และชั้นใต้ดิน และ 2. อาคารคลับเฮาส์ 2 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ) โดย ASP เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย/สิทธิครอบครองสมบูรณ์ มีภาระผูกพันจำนวนกับธนาคารเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2559

งวด 9 เดือน ปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 349.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.58 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นจากงวด 9 เดือน ปี 2564 จำนวน 62.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.89 เป็นผลมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ในช่วงปี 2564 มีการปิดร้านอาหารตามคำสั่งของรัฐบาล จึงทำให้สาขาที่เปิดไม่มีค่าใช้จ่ายในการขาย เช่น เงินเดือนพนักงานสาขา และค่าเช่า เป็นต้น ตลอดจนในช่วง 9 เดือน ปี 2565 บริษัทฯ มีค่าที่ปรึกษาทางการเงินและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ

#### (4) **ต้นทุนทางการเงิน**

ในปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 29.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 15.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 108.36 เกิดจากบริษัทฯ บันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สิน



ตามสัญญาเช่ามาตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563<sup>3</sup> จำนวน 13.87 ล้านบาท

ในปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 37.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 8.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.06 เกิดจากบริษัทฯ บันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 จำนวน 15.00 ล้านบาท

งวด 9 เดือน ปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 26.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวด 9 เดือน ปี 2564 จำนวน 1.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.31 เกิดจากบริษัทฯ บันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 จำนวน 8.33 ล้านบาท

#### (5) ขาดทุนสุทธิ

ในปี 2563 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 142.01 ล้านบาท ลดลงจำนวน 16.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.35 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีขาดทุนสุทธิ 158.40 ล้านบาท โดยผลขาดทุนที่ลดลงเกิดจากบริษัทฯ มีนโยบายการปรับโครงสร้างการบริหารในอัตรากำลังที่เหมาะสมและควบคุมค่าใช้จ่ายให้ทันต่อสถานการณ์รายได้ที่ลดลง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีเท่ากับ 105.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 30.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.13 เกิดจากกำไรจากการตีราคาที่ดินและอาคารลดลง

ในปี 2564 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 340.03 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลัก โดยส่วนแรกเกิดจากผลการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ จำนวน 257.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 115.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.42 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 โดยผลขาดทุนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากยอดขายที่ลดลงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องและยาวนาน ประกอบกับเศรษฐกิจของประเทศชะลอตัวตั้งแต่วางต้นปี และส่วนที่สองเกิดจากรายการขาดทุนจากการซื้อเงินลงทุนจำนวน 82.40 ล้านบาท ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

งวด 9 เดือน ปี 2565 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 149.82 ล้านบาท ลดลงจำนวน 32.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.66 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 86.35 ล้านบาท ซึ่งเป็นกำไรที่ไม่ได้เกิดจากการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ) โดยมีสาเหตุหลักมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในปัจจุบันมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ห้างสรรพสินค้าและร้านอาหารกลับมาสู่ภาวะปกติ จึงส่งผลให้ยอดขายในช่วง 9 เดือน

<sup>3</sup> มาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ให้ผู้เช่าต้องรับรู้ภาวะผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่าเข้ามาในงบการเงิน โดยรับรู้สิทธิในการใช้สินทรัพย์พร้อมรับรู้หนี้สินตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า รวมถึงระยะเวลาที่ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเลือกต่ออายุสัญญาเช่า

ปี 2565 เพิ่มขึ้นแม้จำนวนสาขาจะลดลง ประกอบกับเศรษฐกิจไทยมีทิศทางฟื้นตัวต่อเนื่อง หลังจากเปิดประเทศ

#### 4.6.2. การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

##### (1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์เท่ากับ 1,052.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 354.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.73 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวมเพิ่มขึ้น 350.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.79 จากการบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 415.48 ล้านบาท ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 เงินประกันการเช่าและสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนรวมกันลดลง 27.77 ล้านบาท เกิดจากการรับคืนเงินประกันสาขาที่ปิดร้านในปี 2563 สำหรับสินทรัพย์หมุนเวียนรวมของบริษัทฯ มีจำนวน 125.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.97 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 14.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74.05 ในขณะที่สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น 13.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.77 ซึ่งเกิดจากบริษัทฯ มีการสต็อกสินค้าไว้สำหรับขายช่วงเทศกาลปีใหม่ที่แต่ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถขายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์เท่ากับ 1,282.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 229.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.81 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจโรงแรมโดยการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อย 2 แห่ง (ASP และ CPT) ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 81.63<sup>4</sup> ล้านบาท จาก ASP ที่ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และบริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เท่ากับ 654.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 226.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 โดยแบ่งเป็นของบริษัทฯ จำนวน 439.97 ล้านบาท และของ CPT จำนวน 214.80 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ บันทึกรับรู้ที่ดินและอาคารโรงแรมของบริษัทย่อยด้วยมูลค่าตามราคาที่เป็นใหม่ตามรายงานประเมินราคาที่ดินและอาคารโรงแรมของผู้ประเมินราคาอิสระ

<sup>4</sup> ในเดือนกันยายน 2564 ASP ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างจากกลุ่มผู้ขายที่เป็นผู้ขายหุ้นสามัญของ ASP โดยที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ที่ติดภาระค้ำประกันหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ระหว่างกลุ่มผู้ขายและธนาคารแห่งหนึ่ง โดยกำหนดราคาซื้อขายตามสัญญาจำนวน 140.00 ล้านบาท โดย ASP ได้จ่ายชำระค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างส่วนหนึ่งเป็นจำนวน 95.50 ล้านบาท และได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในเดือนธันวาคม 2564 โดย ASP ยังไม่ได้จ่ายชำระส่วนที่เหลือ ASP จึงได้บันทึกต้นทุนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจำนวน 81.63 ล้านบาท (รวมค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเทียบเท่าจำนวนเงินที่ ASP ต้องจ่ายหรือมีภาระที่ต้องจ่าย และบันทึกเจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์จำนวน 44.50 ล้านบาท ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์เท่ากับ 1,086.42 ล้านบาท ลดลง 40.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.60 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 52.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.66

(2) **หนี้สิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,011.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 394.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.87 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่ารวมจำนวน 417.52 ล้านบาท ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 ที่จัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 198.62 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 218.90 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นลดลงจำนวน 51.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.69 จากการชำระคืนเงินกู้ และหนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 44.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 139.62

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,199.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 187.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.59 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 44.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 298.67 ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวที่เพิ่มขึ้นเป็นเงินกู้ยืมของ ASP และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระมากกว่าหนึ่งปีจำนวน 66.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1,069.76 ซึ่งเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวที่เพิ่มขึ้นเป็นเงินกู้ยืมของ CPT นอกจากนี้ ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีประมาณการหนี้สินระยะยาวจำนวน 20.40 ล้านบาท ซึ่งเป็นประมาณการหนี้สินของบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องกับภาษีและเบี้ยปรับต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินเท่ากับ 1,157.33 ล้านบาท ลดลง 42.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.50 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 27.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.93 และการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระมากกว่าหนึ่งปีจำนวน 32.48 หรือคิดเป็นร้อยละ 27.23 ตามจำนวนสาขาที่ปิดดำเนินการ

(3) **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีทุนที่ออกและชำระแล้วเท่ากับ 203.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 เนื่องจากในปี 2563 บริษัทฯ มีการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนรวม 187.58 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท โดยบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้วทั้งจำนวน ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ จึงมีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้วเท่ากับ 203.22 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 812.86 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 41.49 ล้านบาท ลดลง 39.83 ล้านบาท

หรือคิดเป็นร้อยละ 48.98 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานในปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีทุนที่ออกและชำระแล้วเท่ากับ 329.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 126.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.06 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ มีการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนรวม 170.37 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เป็นมูลค่า 42.59 ล้านบาท ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ 333.97 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เป็นมูลค่า 83.49 ล้านบาท และผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญรวม 0.15 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เป็นมูลค่า 0.04 ล้านบาท ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ จึงมีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 537.45 ล้านบาท และทุนที่ออกและชำระแล้วเท่ากับ 329.34 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,317.36 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 83.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100.46 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีทุนที่ออกและชำระแล้วเท่ากับ 513.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 184.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.02 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 เนื่องจากในช่วง 9 เดือน ปี 2565 ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญรวม 737.96 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ดังนั้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ จึงมีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 701.49 ล้านบาท และทุนที่ออกและชำระแล้วเท่ากับ 513.83 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 2,805.96 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 104.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.20 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564

#### 4.6.3. การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 5.16 ล้านบาท ลดลงจากยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จำนวน 14.76 ล้านบาท ซึ่งมาจากกิจกรรมต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- (1) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 119.40 ล้านบาท ประกอบด้วย
  - ขาดทุนจากการดำเนินงานที่เป็นเงินสดจำนวน 82.72 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากขาดทุนสุทธิ 142.87 ล้านบาท บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคาจำนวน 184.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 136.04 ล้านบาท ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 29.01 ล้านบาท และขาดทุนจากการปิดสาขาจำนวน 8.65 ล้านบาท
  - สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง 8.04 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจำนวน 13.67 ล้านบาท เงินทดรองจ่ายจำนวน 1.35 ล้านบาท และสินทรัพย์

- หมุนเวียนอื่นจำนวน 4.99 ล้านบาท สุทธิด้วยการลดลงของสินทรัพย์ทางการเงินไม่  
หมุนเวียนอื่นที่รับคืนเงินประกันสาขาที่เปิดภายในปีจำนวน 27.77 ล้านบาท
- หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 28.75 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการจ่ายชำระให้กับ  
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 12.02 ล้านบาท สุทธิด้วยการเพิ่มขึ้นของหนี้สิน  
หมุนเวียนอื่นจำนวน 44.29 ล้านบาท
- (2) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 5.03 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไปในการ  
ลงทุนในแบรนด์ใหม่ การปรับปรุง/ปรับเปลี่ยนแบรนด์ร้านสาขาและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน  
จำนวน 5.75 ล้านบาท สุทธิด้วยการรับเงินจากการจำหน่ายอุปกรณ์จำนวน 0.72 ล้านบาท
- (3) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 129.13 ล้านบาท ได้มาจากเงินสด  
รับจากการกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 324.15 ล้านบาทและเงินสดรับจากการเพิ่มทุนจำนวน  
65.90 ล้านบาท สุทธิด้วยการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 3.00  
ล้านบาท การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 375.77 ล้านบาท และชำระหนี้สินตาม  
สัญญาเช่าจำนวน 110.50 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 9.10  
ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 จำนวน 3.94 ล้านบาท ซึ่งมาจากกิจกรรม  
ต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- (1) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 31.87 ล้านบาท ประกอบด้วย
- ขาดทุนจากการดำเนินงานที่เป็นเงินสดจำนวน 27.34 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจาก  
ขาดทุนสุทธิ 342.20 ล้านบาท บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา 211.91 ล้านบาท ซึ่งเป็น  
ส่วนค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 170.81 ล้านบาท ตามมาตรฐาน  
การรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือน  
มกราคม 2563 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 33.23 ล้านบาท และขาดทุนจากการปิด  
สาขาจำนวน 6.44 ล้านบาท
  - สินทรัพย์ดำเนินงานเพิ่มขึ้น 12.66 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้  
การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 15.12 ล้านบาท สินค้าคงเหลือจำนวน 1.18 ล้านบาท  
และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 8.44 ล้านบาท สุทธิด้วยการลดลงของสินทรัพย์ทาง  
การเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่รับคืนเงินประกันสาขาที่เปิดภายในปี 10.78 ล้านบาท และเงิน  
ทตรงจ่ายจำนวน 1.30 ล้านบาท
  - หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น 8.37 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการจ่ายชำระให้กับเจ้าหนี้  
การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 6.57 ล้านบาท สุทธิด้วยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน  
อื่นจำนวน 14.94 ล้านบาท
- (2) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 140.06 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไป  
ในการลงทุนในที่ดินและแบรนด์ใหม่ การปรับปรุง/ปรับเปลี่ยนแบรนด์ร้านสาขาและสินทรัพย์ไม่  
มีตัวตนรวมจำนวน 113.14 ล้านบาท และเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 31.00 ล้านบาท  
สุทธิด้วยการรับเงินจากการจำหน่ายอุปกรณ์จำนวน 4.08 ล้านบาท

- (3) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการจัดการหาเงินจำนวน 175.87 ล้านบาท ได้มาจากเงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 240.46 ล้านบาท เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจำนวน 116.21 ล้านบาท และเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 175.00 ล้านบาท สุทธิด้วยการจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 217.81 ล้านบาท ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 93.30 ล้านบาท ชำระดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 30.29 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 10.00 ล้านบาท

สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 8.36 ล้านบาท ลดลงจากยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 จำนวน 9.10 ล้านบาท ซึ่งมาจากกิจกรรมต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- (1) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 27.30 ล้านบาท ประกอบด้วย
- ขาดทุนจากการดำเนินงานที่เป็นเงินสดจำนวน 37.07 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากขาดทุนสุทธิ 148.82 ล้านบาท บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา 142.62 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการให้เช่าจำนวน 112.29 ล้านบาท ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ที่เริ่มใช้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 26.17 ล้านบาท และกำไรจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 4.28 ล้านบาท
  - สินทรัพย์ดำเนินงานเพิ่มขึ้น 22.27 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 19.60 ล้านบาท สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 9.68 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 2.17 ล้านบาท สุทธิด้วยการลดลงของสินค้าคงเหลือจำนวน 9.18 ล้านบาท
  - หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น 33.16 ล้านบาท มาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 3.23 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 28.93 ล้านบาท
- (2) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 35.73 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ใช้ไปในการลงทุนในที่ดินและแบรนดิใหม่ การปรับปรุง/ปรับเปลี่ยนแบรนดิร้านสาขาและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนรวมจำนวน 37.07 ล้านบาท สุทธิด้วยการรับเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 1.33 ล้านบาท และเงินสดรับจากดอกเบี้ยรับจำนวน 0.01 ล้านบาท
- (3) กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการจัดการหาเงินจำนวน 62.29 ล้านบาท ได้มาจากเงินสดรับจากการเพิ่มทุนจำนวน 165.00 ล้านบาท สุทธิด้วยชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 78.37 ล้านบาท ชำระดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 20.48 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 0.90 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 9.30 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 1.16 ล้านบาท

#### 4.7. ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

5. **คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญ**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีคดีความที่เกี่ยวข้องกับการละเมิด การจ้างทำของ การซื้อขายและเรียกค่าเสียหาย และการผิดสัญญาเช่าที่ ซึ่งมีมูลค่าฟ้องร้องรวมทั้งสิ้น 13.11 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีความดังกล่าวไว้ภายใต้บัญชี “เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

6. **รายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป**

บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันกับกรรมการและผู้บริหาร อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทางตรงตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป ได้แก่ นายอภิรัชย์ เตชะอุบล

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาข้อมูลตามข้อ 5.4 รายการระหว่างกัน

7. **สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญ**

7.1. **สัญญาที่สำคัญในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา**

บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นสำนักงานใหญ่ (ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมเช่าลงทุนในอาคารสำนักงาน บริษัทฯ จะไม่มีสัญญาเช่าดังกล่าวอีก) และร้านสาขา และเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาว ซึ่งได้มาจากการซื้อกิจการไดโดมอน และการซื้อสิทธิการเช่าจากธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) รายละเอียดที่สำคัญของสัญญาเช่าและสิทธิการเช่า สรุปได้ดังนี้

7.1.1. **สัญญาเช่าพื้นที่**

คู่สัญญากับ บริษัทฯ	สถานที่เช่า	ระยะเวลาการเช่า			พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่าและ ค่าบริการ ต่อเดือน (บาท)	หมายเหตุ
		อายุ สัญญา	วันเริ่ม สัญญา	วันสิ้นสุด สัญญา			
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)	อาคารที เอฟ ดี, ชั้น 2 และ 4 (บางส่วน) ตั้งอยู่ เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120	3 ปี	1 ม.ค. 65	31 ธ.ค. 67	890.56	356,224	ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมเช่าลงทุนในอาคารสำนักงาน สัญญาเช่าดังกล่าว จะถูกยกเลิก
บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”)	อาคารที เอฟ ดี, ชั้น 6 ตั้งอยู่เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120	3 ปี	1 ม.ค. 65	31 ธ.ค. 67	107.00	42,800	ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมเช่าลงทุนในอาคารสำนักงาน สัญญาเช่าดังกล่าว จะถูกยกเลิก

7.1.2. สัญญาเช่าร้านสาขา

บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับคู่สัญญาที่เป็นเจ้าของอาคารห้างสรรพสินค้า โมเดิร์นเทรด หรือ ศูนย์การค้าต่าง ๆ ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของสาขาร้านอาหารทั้งในเขต กรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด ทั้งนี้ สัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ เป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละ 3 ปี โดยสัญญาเช่าร้านสาขามีเงื่อนไขที่สำคัญ ๆ ดังนี้

- สัญญาเช่าระบุพื้นที่เช่า ตำแหน่งพื้นที่เช่า อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน ระยะเวลาเริ่มต้น สิ้นสุดของสัญญาเช่า
- การจ่ายเงินประกันการเช่า เพื่อวางเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่า พื้นที่ส่วนใหญ่ บริษัทฯ จะจ่ายเงินประกันการเช่าเท่ากับอัตราค่าเช่าประมาณ 3 - 6 เดือน ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของผู้ให้เช่าพื้นที่ โดยเงินประกันการเช่า บริษัทฯ จะได้รับคืนจากผู้ให้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดเวลาการเช่า และไม่มี การต่อสัญญากันไปอีก รวมทั้งบริษัทฯ ได้คืนพื้นที่เช่าตามสภาพที่กำหนดในสัญญา และได้จ่ายเงินค่างอื่น ๆ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ครบถ้วนถูกต้องแล้ว
- การต่ออายุสัญญาเช่า สัญญาจะระบุเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา ต่อไปอีก 1 - 2 ครั้ง (ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของผู้ให้เช่าพื้นที่) ครั้งละ 3 ปี หรืออาจมีการเจรจาต่อสัญญาฉบับใหม่ โดยเป็นการตกลงกันล่วงหน้า และทำสัญญาใหม่ก่อนสัญญาเช่าพื้นที่เดิมจะ สิ้นสุดลงไม่น้อยกว่า 2 - 3 เดือน
- สัญญาบริการ เป็นสัญญาที่ทำควบคู่กับสัญญาเช่าพื้นที่ ซึ่งจะระบุขอบเขตงานบริการที่ผู้ให้เช่า ให้บริการแก่บริษัทฯ เช่น การให้บริการไอเย็น ระบบแสงสว่าง ที่จอดรถ ซึ่งเป็นค่าบริการ โดยผู้ให้เช่า คิดอัตราค่าบริการต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ (ไฟฟ้า ประปา แก๊ส โทรศัพท์) คิดอัตราตามการใช้งานจริง โดย ระบุอัตราค่าบริการต่อหน่วยในสัญญาบริการ

7.1.3. สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวในศูนย์การค้าต่าง ๆ สรุปได้ดังนี้

คู่สัญญากับ บริษัทฯ	สถานที่เช่า/อาคาร ศูนย์การค้า	ระยะเวลาการเช่า			อายุสัญญา เช่าคงเหลือ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)
		อายุ สัญญา	วันเริ่ม สัญญา	วันสิ้นสุด สัญญา			
บริษัท ราชสีมา ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ จำกัด	เดอะมอลล์ โคราช	25 ปี 11 เดือน 6 วัน	10 ส.ค. 43	15 ก.ค. 69	3 ปี 10 เดือน	214.00	1.60
ธนาคารทหารไทย ธนชาติ จำกัด (มหาชน)	เซ็นทรัล บางนา	30 ปี	1 ก.ค. 36	30 มิ.ย. 66	9 เดือน	263.63	0.92
ธนาคารทหารไทย ธนชาติ จำกัด (มหาชน)	เดอะมอลล์บางกะปิ	6 เดือน	5 ส.ค. 65	31 ม.ค. 66	4 เดือน	278.00	0.40



7.2. สัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้

โปรดพิจารณารายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่าง บริษัทฯ และบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8)

8. ข้อความที่ระบุว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ให้ระบุชื่อและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ JCKD การขอผ่อนผันการทำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ และธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงานในครั้งนี้ มีรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และจำนวนหุ้นที่ถืออยู่ ณ วันที่มีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งสุดท้าย (XM) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566 ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย	ความสัมพันธ์/ส่วนได้เสีย	จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ใน JCKD จำนวน 5,500,000<sup>2/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ<sup>3/</sup></li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นบิดาของ นาย โชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล นายอัศวินทร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>	276,472,784
2	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ</li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 15,975,000<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.60 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>4/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับ นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>	15,975,000

ลำดับที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย	ความสัมพันธ์/ส่วนได้เสีย	จำนวนหุ้น ที่มีสิทธิออกเสียง
3	นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของบริษัทฯ</li> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 31,914,850<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 1.20 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>4/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับ นาย โชติวิทย์ เตชะอุบล นายณพวีร์ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>	31,914,850
4	นายณพวีร์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 30,796,500<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 1.16 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>4/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับ นาย โชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล และนางสาวอรณัฐ เตชะอุบล</li> </ul>	30,796,500
5	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 474,500<sup>1/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.02 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000<sup>4/</sup> หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว</li> <li>เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล</li> <li>เป็นพี่น้องกับ นาย โชติวิทย์ เตชะอุบล นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล และนายณพวีร์ เตชะอุบล</li> </ul>	474,500

หมายเหตุ :

1/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 (อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566)

- 2/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 โดยนายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นจำนวน 3,125,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD และนางชลิดา เตชะอุบล (คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นจำนวน 2,375,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)
- 3/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายอภิชัย เตชะอุบล เป็นประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหารของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 13 มกราคม 2566 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม นายอภิชัย เตชะอุบล ไม่ได้เข้าร่วมประชุมในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566
- 4/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

9. การประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย คือ บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และ บริษัท เซ้าท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อใช้ในการอ้างอิงการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนสำหรับการทรัพย์สินจาก JCKD โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมิน	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (ล้านบาท)	รายงานเลขที่	วันที่ประเมิน	วิธีการประเมิน
<b>บริษัท เซ้าท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด</b>				
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		65GEN10/0031	26 ตุลาคม 2565	
ที่ดิน	181.25			วิธีเปรียบเทียบตลาด
อาคารสำนักงาน	110.00			วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ
<b>รวม</b>	<b>291.25</b>			
ที่ดินว่างเปล่า	230.14			วิธีเปรียบเทียบตลาด
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>521.39</b>			
<b>บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด</b>				
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		ทพ227-1-1692-22	27 ตุลาคม 2565	
ที่ดิน	201.39			วิธีเปรียบเทียบตลาด
อาคารสำนักงาน	112.00			วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ
<b>รวม</b>	<b>313.39</b>			
ที่ดินว่างเปล่า	255.71			วิธีเปรียบเทียบตลาด
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>569.10</b>			

นอกจากนี้ ภายหลังจากได้มาที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เสร็จสมบูรณ์ ซึ่งเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าการลงทุนส่วนเพิ่มดังกล่าวของบริษัทฯ ประเมินค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานเท่ากับ 23,000.00 บาทต่อตารางเมตร เนื้อที่ก่อสร้างเท่ากับ 9,006.04 ตารางเมตร

โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานของ JCKD ในอดีต ซึ่งจะเทียบเคียงกับค่าก่อสร้างของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้ประเมินไว้ทั้ง 2 ราย

#### 10. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ได้รับการแต่งตั้งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับ (1) การได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจาก JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (2) การออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และ (3) การขอผ่อนผันการทำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติผู้ถือหุ้น (Whitewash) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวไม่ได้ถือหุ้น และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และไม่ได้เป็นคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องใน 3 ธุรกรรมดังกล่าว และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยินยอมให้เผยแพร่รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ลงวันที่ 23 มกราคม 2566

โปรดพิจารณารายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566

#### 11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน

บริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD โดยจะชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD บางส่วนด้วยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ แบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ให้กับ JCKD และจะดำเนินการชำระค่าตอบแทนในการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ส่วนที่เหลือเป็นเงินสดจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ซึ่งการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับเงินทุนตามที่ต้องการอย่างแน่นอน และสามารถกำหนดระยะเวลาที่จะได้รับเงินที่แน่นอนทันการต่อแผนการใช้จ่ายเงิน โดยที่ไม่ต้องชำระด้วยเงินสด ทำให้บริษัทฯ ยังคงเหลือเงินสดไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ ต่อไป นอกจากนี้ สำหรับการชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนส่วนเพิ่มบริษัทฯ จะชำระเป็นเงินสดจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ซึ่งคาดว่าจะการกู้ยืมดังกล่าวจะไม่มีเงื่อนไขที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

นอกจากนี้ เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ในครั้งนั้นนอกจากจะใช้เป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD แล้ว เงินสดส่วนที่เหลือรวมกับเงินที่จะได้รับจากการใช้สิทธิเพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ JCKH-W2 ที่จะออกและเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมที่ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้ (Sweetener) จะส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินทุนที่จะใช้ในการชำระหนี้คงค้างของบริษัทฯ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และมีเงินทุนที่จะใช้ในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่า บริษัทฯ จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงมีเงินทุนเพียงพอที่จะใช้ในการชำระหนี้คงค้างของบริษัทฯ และ/หรือมีเงินทุนที่จะใช้ในการขยายการลงทุนและธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

12. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุดังกล่าว สมเหตุสมผล และ ประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับ บุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ**

โปรดพิจารณารายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศของบริษัทฯ ดังนี้

- (1) สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2)
- (2) สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

13. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของ กรรมการบริษัทตามข้อ 12**

คณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการของบริษัทฯ ไม่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

14. **แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบ อย่างน้อย 1 ราย เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น**

รายละเอียดของข้อมูลของกรรมการตรวจสอบที่บริษัทฯ เสนอชื่อให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะ และแบบหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 11.3 และ 11.5)

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)



(นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล)

กรรมการผู้มีอำนาจ



(นางรัชณี คิวเวช)

กรรมการผู้มีอำนาจ

