

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

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

1. การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 99,390,564.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 825,048,481.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 725,657,917.50 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่ายจำนวน 397,562,256 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และการออกเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ที่ยังไม่ได้จำหน่ายตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 (ยกเว้นหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิและการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) และการใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งหมดของบริษัทฯ)
2. การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 5,038,444,116.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 725,657,917.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 5,764,102,033.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 20,153,776,464 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท แบ่งได้ดังนี้
 - (1) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 641,508,439 หุ้น¹ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรเพิ่มเติมจากที่ได้จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 2 (CD Set 2) ที่เสนอขายบุคคลในวงจำกัด คือ Advance Opportunities Fund (“AO Fund”) และ Advance Opportunities Fund 1 (“AO Fund 1”)
 - (2) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจงในวงจำกัด (Private Placement) คือ บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท

¹ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 2 มูลค่าไม่เกิน 500.00 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 3 ชุด โดยชุดที่ 1 มูลค่าไม่เกิน 150.00 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 30 ชุดย่อย ชุดละ 5.00 ล้านบาท ชุดที่ 2 มูลค่าไม่เกิน 150.00 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 30 ชุดย่อย ชุดละ 5.00 ล้านบาท และ ชุดที่ 3 มูลค่าไม่เกิน 200.00 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 40 ชุดย่อย ชุดละ 5.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพบริษัทฯ จะประมาณการจากความต้องการใช้เงินทุนในแต่ละช่วงเวลาและจะทยอยออกหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นคราว ๆ ไป และเพื่อให้มีหุ้นสามัญเพียงพอสำหรับการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายในแต่ละครั้ง บริษัทฯจะพิจารณาเพื่อออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวเป็นคราว ๆ ไปเช่นกัน

- (3) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 12,843,894,555 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ในอัตราสัดส่วน 1 หุ้นเดิมต่อไม่เกิน 3 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (กรณีที่มีเศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.03 บาท
- (4) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 4,281,298,185 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 2 (JCKH-W2) ซึ่งจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่ได้จองซื้อและได้ชำระราคาค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ในอัตราสัดส่วนไม่เกิน 3 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ (ในการคำนวณสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นแต่ละรายนั้น หากเกิดเศษจากการคำนวณตามอัตราการจัดสรร ให้ปัดเศษนั้นทิ้ง) โดยไม่คิดมูลค่าเสนอขาย
- (5) หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 769,543,885 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (JCKH-W1) ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2564

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

1. รายละเอียดของการเสนอขายและจัดสรรหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด วิธีการกำหนดราคาเสนอขายและราคาตลาด

1.1 ลักษณะทั่วไปของรายการ

ข้อมูลการทำรายการ

บริษัทฯ จะเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท เสนอขายให้แก่บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาไว้อย่างชัดเจน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 274,980,338.00 บาท (หรือประมาณ 274.98 ล้านบาท)

วัน เดือน ปี การเข้าทำรายการ

บริษัทฯ คาดว่ากระบวนการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 (ทั้งนี้ ขึ้นกับการอนุมัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และขั้นตอนของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์)

ผู้ออกและเสนอขายหุ้น

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

ผู้ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ 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^{1/} หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

หมายเหตุ: 1/ นายอภิชัย เตชะอุบล ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 3,125,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 31.25 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD และนางชลิตา เตชะอุบล (คู่สมรสของนายอภิชัย เตชะอุบล) ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 2,375,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 23.75 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

โครงสร้างผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกก่อนและหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	(ก) โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันปิด สมุดทะเบียนล่าสุด (XM) (ณ วันที่ 27 มกราคม 2566)		(ข) ปรับปรุงการถือหุ้นของ AOF / AOF1 ภายหลัง XM		(ค) ภายหลังการซื้อหุ้นสามัญ ที่คาดว่าจะเป็นการเพิ่มทุน PP	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	276,472,784	10.38	276,472,784	10.38	276,472,784	6.46
2	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด					1,617,531,400	37.78
3	Advance Opportunities Fund I	196,875,918	7.39	65,000,000	2.44	65,000,000	1.52
4	Advance Opportunities Fund	136,899,497	5.14	60,399,592	2.27	60,399,592	1.41
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	124,757,180	4.68	124,757,180	4.68	124,757,180	2.91
6	นายณัชชพงศ พิระเคชาพันธ์	105,000,000	3.94	105,000,000	3.94	105,000,000	2.45
7	นางสาวธัญปภา ชลสายพันธ์	99,193,213	3.72	99,193,213	3.72	99,193,213	2.32
8	นางกุลทิพา ไชติวิจิตรรัตน์	83,044,628	3.12	83,044,628	3.12	83,044,628	1.94
9	นายวศวัตติ อัครดิษฐวัฒน์	82,644,628	3.10	82,644,628	3.10	82,644,628	1.93
10	นายทวิจิตร จุฬางกูร	82,084,836	3.08	82,084,836	3.08	82,084,836	1.92
11	นางสาววนิดา แคนไตรทศ	76,000,000	2.85	76,000,000	2.85	76,000,000	1.78
	รวมผู้ถือหุ้น 11 รายแรก	1,262,972,684	47.41	1,054,596,861	39.59	2,672,128,261	62.41
12	ผู้ถือหุ้นอื่น	1,400,794,101	52.59	1,609,169,924	60.41	1,609,169,924	37.59
	รวมทั้งสิ้น	2,663,766,785	100.00	2,663,766,785	100.00	4,281,298,185	100.00

หมายเหตุ (ก) อ้างอิงข้อมูลการถือหุ้น ณ วันที่มีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งล่าสุด (XM) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566

(ข) ปรับปรุงตามแบบ 246-2 ของ Advance Opportunities Fund และ Advance Opportunities Fund I ณ วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 และวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 ตามลำดับ โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นลำดับที่ 1 – 2 และ ลำดับที่ 5 – 11 ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

1.2 วิธีการเสนอขายและการจัดสรร

บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท ให้แก่บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“JCKD”) ซึ่งเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยคณะกรรมการบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนเพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณากำหนดราคาเสนอขายไว้ชัดเจน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.17 บาท ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน (1 กรกฎาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565) รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 274,980,338.00 บาท (หรือประมาณ 274.98 ล้านบาท) ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 72/2558”) ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 12 มกราคม 2566 โดยมีราคาเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART) (มูลค่าตามบัญชี (Book Value) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 0.05 บาทต่อหุ้น)

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

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า JCKD เป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและสามารถลงทุนในบริษัทฯ ได้จริง และสามารถช่วยสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ ได้ตามเป้าหมาย ซึ่งจะสร้างการเติบโตเพิ่มเติมอย่างยั่งยืนในระยะยาวได้ โดย JCKD ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนในครั้งนี้ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) 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 5,500,000² หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD) โดยมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 471.15³ ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ (NTA ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 95.51 ล้านบาท) โดยพิจารณาจาก

² 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)

³ เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับ JCKD ในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งในการชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่จะอนุมัติในคราวเดียวกันกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้ JCKD ในครั้งนี้ ดังนั้น การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันจะอ้างอิงมูลค่าของสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวนไม่เกิน 450.00 ล้านบาท เป็นหลัก เนื่องจากเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่ารวมของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับ JCKD ในครั้งนี้ที่ 274.98 ล้านบาท ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 “สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน”

ทบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้วสำหรับวงระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ของ บริษัทฯ และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงมีขนาดมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และมีมูลค่าการทำรายการสูงกว่า 20.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ภายหลังการได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงดังกล่าว JCKD จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยจะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD⁴ จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) นอกจากนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ในครั้งนี้จะส่งผลให้ JCKD ได้มาซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทฯ จนมีสัดส่วนข้ามจุดที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ.12/2554”) อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2651 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ สก. 29/2651”) โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นในคราวเดียวกันนี้ ซึ่งในการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมีมติดังกล่าวมิให้นับรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“บุคคลตามมาตรา 258”) ของผู้ขอผ่อนผันหรือบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว (รายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

⁴ 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 (5.บจจ) ของ JCKD)

ทั้งนี้ หากราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ก่อนที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสั่งรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ห้ามมิให้บุคคลที่ได้รับหุ้นจากการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัดดังกล่าวนำหุ้นที่ได้รับจากการเสนอขายทั้งหมดออกขายภายในกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Silent Period) โดยภายหลังจากวันที่หุ้นดังกล่าวเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน ให้บุคคลดังกล่าวสามารถทยอยขายหุ้นที่ถูกสั่งห้ามขายได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถูกสั่งห้ามขาย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการพิจารณาคำขอให้รับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิในส่วนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

1.3 การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ตามรายละเอียดข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการที่มีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 471.15⁵ ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท (NTA ของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 95.51 ล้านบาท) พิจารณาจากงบการเงินรวมที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสอบทานแล้วสำหรับงวดระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ของบริษัทฯ และในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการอื่น ดังนั้น รายการดังกล่าวจึงมีขนาดมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท พร้อมทั้งจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งต้องมีรายชื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 “สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน”

⁵ เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับ JCKD ในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งในการชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่จะอนุมัติในคราวเดียวกันกับการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้ JCKD ในครั้งนี้ ดังนั้น การคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันจะอ้างอิงมูลค่าของสิ่งตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวนไม่เกิน 450.00 ล้านบาท เป็นหลัก เนื่องจากเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่ารวมของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับ JCKD ในครั้งนี้ที่ 274.98 ล้านบาท ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 “สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน”

1.4 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD นั้น จะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างบริษัทฯ และ JCKD เสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการยกเว้นแล้ว (รายละเอียดของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8)

1.5 วิธีการกำหนดราคาเสนอขาย และมูลค่ารวมและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

คณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา กำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนไว้อย่างชัดเจนที่ราคาหุ้นละ 0.17 บาท ซึ่งเป็นราคาที่มาจากการเจรจาและตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD โดยอ้างอิงราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน (1 กรกฎาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565) ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ ทจ. 72/2558 ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 12 มกราคม 2566 โดยมีราคาเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART) (มูลค่าตามบัญชี (Book Value) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 0.05 บาทต่อหุ้น) นอกจากนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้คำนึงถึงสถานะเศรษฐกิจและสภาวะตลาดทุนในปัจจุบัน มูลค่าสินทรัพย์ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความเชี่ยวชาญ รวมถึงศักยภาพของ JCKD ไม่ว่าจะเป็นฐานะทางการเงิน ประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจ ซึ่ง JCKD นั้น ถือเป็นบริษัทที่มีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจโรงแรม ซึ่งจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้กับบริษัทฯ ในระยะยาวได้ และมีโอกาสในการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจใหม่ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ และสามารถต่อยอดไปยังธุรกิจใหม่ที่หลากหลายและช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้ดียิ่งขึ้น อีกทั้ง JCKD มีนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจพัฒนาและจำหน่ายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม โรงงานและคลังสินค้าให้เช่า พัฒนาอาคารชุดพักอาศัย และให้เช่าพื้นที่สำนักงาน รวมถึงมีทีมงานที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ เข้าสู่ธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงานได้อย่างเข้มแข็งมากขึ้น ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคต

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

1.6 ประเภทผู้ลงทุนที่จะได้รับการเสนอขาย และความสัมพันธ์กับผู้ลงทุนดังกล่าว

บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ JCKD ทั้งนี้ ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับผู้ลงทุนและความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลดังกล่าวกับบริษัทฯ มีดังนี้

- ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับผู้ลงทุน

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

- รายชื่อผู้ถือหุ้นของ JCKD ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 มีดังนี้

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

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD

คณะกรรมการบริษัทของ JCKD ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 มีดังนี้

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

ที่มา: หนังสือรับรองบริษัทของ JCKD

- ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างผู้ลงทุนกับบริษัทฯ

การออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD ในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามนัยของประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน 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 5,500,000⁶ หุ้น คิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของ JCKD (อ้างอิงสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD)

ภายหลังการได้รับจัดสรรซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจง JCKD จะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยจะถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 1,617,531,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 37.78 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ และเมื่อรวมหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD⁷ จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,894,004,184 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.24 ของทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ภายหลังจากการออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้) ซึ่งส่งผลให้ JCKD ได้มาซึ่งหุ้นสามัญในบริษัทฯ จนมีสัดส่วนข้ามจุดที่จะต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตามประกาศ ทจ.12/2554 อย่างไรก็ตาม JCKD มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามประกาศ สก. 29/2651 ซึ่งจะขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในคราวเดียวกับการทำรายการลงทุนในอาคารสำนักงาน และการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ (รายละเอียดปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)

⁶ 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)

⁷ 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)

2. วัตถุประสงค์ของการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และแผนการใช้เงิน

2.1 วัตถุประสงค์ของการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และแผนการใช้เงิน

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 8 มีนาคม 2566 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงาน คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท (“**ธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน**”) โดยแบ่งออกเป็น (1) การซื้อที่ดินและอาคารสำนักงาน (“**ทรัพย์สินส่วนที่ 1**”) และที่ดินว่างเปล่า (“**ทรัพย์สินส่วนที่ 2**”) มูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท และ (2) ภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งบริษัทฯ จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท

ดังนั้น การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในการชำระค่าตอบแทนในธุรกรรมเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน 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 และคาดว่าจะมีการนำเงินไปใช้ภายในปี 2566
- (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)⁸ (รายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ตามที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 “แบบรายงานการเพิ่มทุน”)

ทั้งนี้ JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล (บุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD) ประสงค์ที่จะใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายตามสัดส่วนการถือหุ้น เฉพาะการใช้สิทธิซื้อหุ้นที่ออกและเสนอขาย

⁸ คำนวณบนสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering) ครบทั้งจำนวน โดยจำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้รับจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับผลการเสนอหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ตามสัดส่วนการถือหุ้นเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของ JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล (บุคคล ตามมาตรา 258 ของ JCKD) ที่จะถือหุ้นรวมกันประมาณร้อยละ 44.24 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด บริษัทฯ จะได้รับเงินจากการใช้ สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจาก JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล รวมกันทั้งสิ้นจำนวน 170.46 ล้านบาท คงเหลือเงินที่ต้องใช้ในการชำระราคาการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จำนวน 4.56 ล้านบาทที่ต้องได้รับ จากผู้ถือหุ้นรายอื่นจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการ ถือหุ้น

- (2) การชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนส่วนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท บริษัทฯ จะชำระเป็นเงิน สดจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการติดต่อสถาบันการเงินเพื่อเจรจา ขอเงื่อนไขเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนดังกล่าว โดยคาดว่าจะได้ข้อสรุปภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566

ทั้งนี้ หากในกรณีที่มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 8 มีนาคม 2566 ไม่อนุมัติการเข้า ทำรายการวาระที่ 3 คือ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งแบ่งออกเป็น (1) ที่ดินพร้อมอาคาร สำนักงาน และ (2) ที่ดินว่างเปล่า จาก JCKD แล้ว จะเป็นผลให้วาระที่ 5 (พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ) วาระที่ 6.2 (พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการ ที่เกี่ยวข้องกัน) และวาระที่ 7 (พิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุม ผู้ถือหุ้น (Whitewash)) ซึ่งเป็นวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันที่ ได้รับอนุมัติไปแล้ว เป็นอันยกเลิก และบริษัทฯ จะหยุด ดำเนินการติดต่อขอกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนส่วนเพิ่ม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากวาระที่ 6.3 (พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น) ไม่ได้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกันกับวาระที่ 3, 5, 6.2 และวาระที่ 7 ที่กล่าวข้างต้น จึงจะยังคงดำเนินต่อไป ดังนั้น บริษัทฯ จะนำเงินเพิ่มทุนที่ได้รับจากการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มเติมในการ บริหารจัดการงานของบริษัทฯ แทนวัตถุประสงค์เดิม

2.2 ลักษณะโครงการ

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

ทั้งนี้ ลักษณะของโครงการที่บริษัทฯ จะซื้อสินทรัพย์จาก JCKD และการลงทุนส่วนเพิ่ม คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 657.14 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

- (1) ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ที่ดินและอาคารสำนักงาน และทรัพย์สินส่วนที่ 2 ที่ดินว่างเปล่า ที่ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 แยก 9 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวาเขตสาทร กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา หรือเท่ากับ 653 ตารางวา จาก JCKD ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท (“การซื้อทรัพย์สินจาก 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 ^{1/}
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 การจำยอม ส่วนบุคคล

หมายเหตุ :

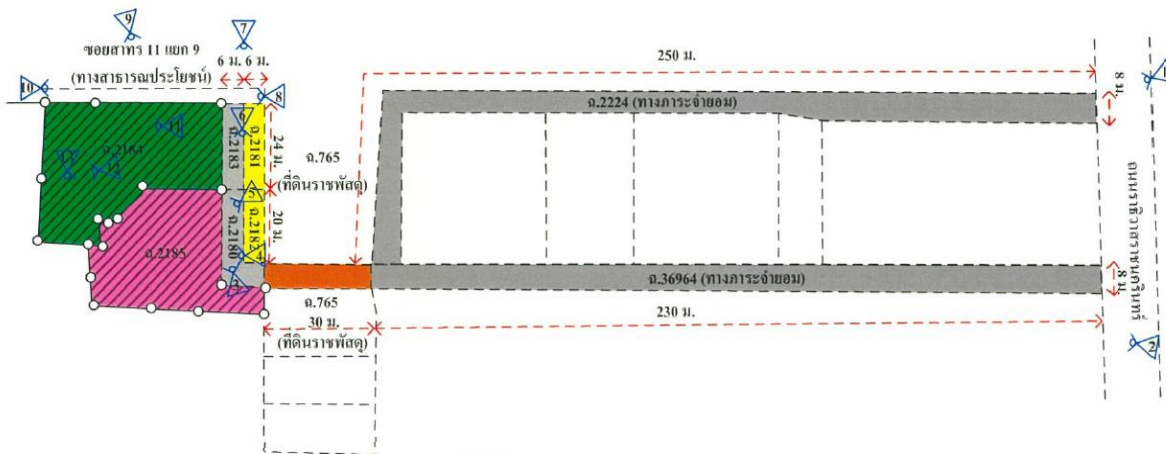
- 1/ พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารสำนักงานในปัจจุบัน ได้มีการจัดสรรและแบ่งพื้นที่ออกเป็น พื้นที่ส่วนกลางรวม 2,445.78 ตารางเมตร พื้นที่ตั้งสำนักงานของ JCKD จำนวน 321.22 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ให้เช่ารวม 2,690.00 ตารางเมตร โดยพื้นที่เช่าดังกล่าวให้เช่ากับบริษัทฯ จำนวน 997.56 ตารางเมตร และบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (“JCK”) จำนวน 1,695.44 ตารางเมตร ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ภาพแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินส่วนที่ 1 และ 2 ซึ่งอยู่ติดกันที่บริษัท จะทำการซื้อจาก JCKD



ที่มา: รายงานผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัท เช้าทีเอส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ภาพแสดงสิทธิทางเข้า/ ออก : ทางสาธารณประโยชน์ ภาระจำยอม 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 ระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2552 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2583 คงเหลือระยะเวลาประมาณ 17 ปี ซึ่ง JCKD อนุญาตให้บริษัทฯ ใช้เป็นทางเข้าออกได้สู่ถนนราชมรรคาสาทรนครินทร์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถเข้าออกผ่านซอยสาทร 11 แยก 9 ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ได้เพิ่มเติมอีกหนึ่งเส้นทาง



โฉนดที่ดิน 2180 2183 2224 และ 36964 ได้จดทะเบียนจำนองให้กับทรัพย์สินส่วนที่ 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 ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด

ภาพแสดงทรัพย์สินส่วนที่ 2 ที่บริษัทฯ จะทำการซื้อจาก JCKD



ที่มา: รายงานผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด

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

ทั้งนี้ รายละเอียดการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 "สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน"

2.3 โอกาสที่โครงการดังกล่าวจะสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ

การเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ในครั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ซึ่งจะสามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ ปีละประมาณ 4.79 ล้านบาท (อ้างอิงจากค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่บริษัทฯ จ่ายให้กับ JCKD ในปี 2564) และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะเป็นพื้นที่ที่จะให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ภายหลังการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบุคคลทั่วไปที่มีความสนใจได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 และคาดว่าจะมีรายได้เชิงพาณิชย์ในปี 2568 ทั้งนี้ การให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่ำเสมอที่จะช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ มีรายได้และกระแสเงินสดเข้ามาอย่างสม่ำเสมอมากขึ้น ลดความผันผวนของรายได้ที่ไม่แน่นอน และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้มากขึ้น ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจร้านอาหาร โดยบริษัทฯ คาดว่าจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานเดิมประมาณปีละ 21.57 ล้านบาท และภายหลังพัฒนาที่ดินว่างเปล่าเป็นอาคารสำนักงานใหม่ประมาณปีละ 36.97 ล้านบาท (อัตราการเช่าทยอยเพิ่มขึ้นและคงที่ที่ร้อยละ 80 ในปี 2571) รวมเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทฯ จะได้รับจากการอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ 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 ^{1/}	1,695.44	สัญญาเช่า	424.00	718,866.56
		สัญญาบริการ	106.00	179,716.64
JCKD ^{2/}	321.22	สัญญาเช่า	424.00	718,866.56
		สัญญาบริการ	106.00	179,716.64
รวม				1,797,166.40
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทฯ จะได้รับ (บาท/ปี)				21,565,996.80

หมายเหตุ :

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

ทรัพย์สินที่ 2 : อาคารสำนักงานใหม่ภายหลังการพัฒนา

พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	(ตรม.)	5,924.82
อัตราค่าเช่า	(ร้อยละ)	80
พื้นที่ปล่อยเช่าได้	(ตรม.)	4,739.86
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ ^{1/}	(บาท/ตรม./เดือน)	650.00
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(บาท/ปี)	36,970,876.80

หมายเหตุ :

1/ อัตราค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารใกล้เคียงบริเวณถนนนราธิวาสราชนครินทร์ในปี 2568

นอกจากนี้ การลงทุนในอาคารสำนักงานในครั้งนี้ จะมีผลตอบแทนของโครงการ (Project IRR) ตามประมาณการประมาณร้อยละ 8 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับต้นทุนทางการเงินด้วยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ ที่ปัจจุบันมีค่าประมาณร้อยละ 7 ต่อปี

2.4 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินโครงการได้สำเร็จ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ 1 และทรัพย์สินที่ 2 จาก JCKD เรียบร้อยแล้ว อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในทรัพย์สินส่วนที่ 1 จะยังคงใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ และให้เช่ากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันต่อไป สำหรับทรัพย์สินที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เพื่อปล่อยเช่าให้กับบุคคลทั่วไปที่มีความสนใจ แต่อย่างไรก็ตาม การพัฒนาดังกล่าวมีความเสี่ยงที่อาจจะก่อสร้างได้ไม่แล้วเสร็จ หรือการก่อสร้างเกิดการล่าช้ากว่ากำหนด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเนื้อหารายได้ของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ และท้ายที่สุดอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์สุทธิจากการลงทุนลดต่ำกว่าประมาณการได้ อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ของ JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล ที่มีการทำธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน และประสบการณ์ตรงจากการก่อสร้างทรัพย์สินที่ 1 อาคารสำนักงานมาแล้วในอดีต ทำให้บริษัทฯ เชื่อมั่นได้ว่าจะสามารถเตรียมแผนที่จะรองรับผลกระทบที่ตามมาในทุก ๆ ด้านได้เป็นอย่างดีในการพัฒนาทรัพย์สินที่ 2 ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการเตรียมความพร้อมในด้านของเงินลงทุน การเตรียมรับมือเพื่อลดผลกระทบจากการร้องเรียนของชุมชนรอบข้าง รวมถึงปัญหาอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการยังไม่แล้วเสร็จ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อประมาณการรายได้ที่บริษัทฯ ได้คาดการณ์ไว้

ในกรณีที่อาจจะมีเหตุให้การพัฒนาอาคารสำนักงานแห่งใหม่บนทรัพย์สินที่ 2 ไม่สามารถดำเนินการได้ รายได้จาก การให้เช่าพื้นที่ของบริษัทฯ จะลดลงเท่ากับ 36.97 ล้านบาทต่อปี หรือลดลงร้อยละ 63.15 จากประมาณการในกรณีที่ การก่อสร้างอาคารสำนักงานแห่งใหม่แล้วเสร็จ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การพัฒนาอาคารสำนักงานแห่งใหม่บนทรัพย์สินที่ 2 ไม่สามารถดำเนินการได้ การกู้ยืมเงินสำหรับการพัฒนาโครงการดังกล่าวก็ว่าจะไม่เกิดขึ้น และภาวะผูกพันในการใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมก็ว่าจะไม่เกิดขึ้น ดังนั้น บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้ที่ดินดังกล่าวเพื่อใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ตามความจำเป็นของบริษัทฯ ในอนาคตได้ รวมถึงในกรณีที่ราคาที่ดินดังกล่าวมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น

บริษัทฯ ก็สามารถขายที่ดินดังกล่าวเพื่อรับรู้กำไรในอนาคตได้เช่นกัน ทั้งนี้ ราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระของทรัพย์สินที่ 2 ในปัจจุบันอยู่ระหว่าง 230.14 – 255.71 ล้านบาท

2.5 ความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการ

- ความเสี่ยงรายได้ค่าเช่าไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

การซื้อทรัพย์สินจาก JCKD โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจะทำการปล่อยเช่าให้กับบุคคลทั่วไปที่มีความสนใจได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานในครั้งนี้นี้ บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่ามาเช่าตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นว่า บริษัทฯ มีศักยภาพและมีบุคลากรที่มีความสามารถในการที่จะดำเนินธุรกิจการให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงานได้ รวมถึง JCKD ซึ่งจะได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้นี้ จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีประสบการณ์ มีความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน ซึ่งจะมีส่วนสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมในการพัฒนา และเสริมสร้างความสามารถ และศักยภาพของบริษัทฯ ในการทำธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารสำนักงาน และส่งเสริมผลประโยชน์ที่ดีของบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต

- ความเสี่ยงจากการร้องเรียนของชุมชนรอบข้าง

ทรัพย์สินที่ 2 ที่ดินว่างเปล่า ภายหลังได้มาบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่สีน้ำตาล ซึ่งเป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น ดังนั้น ในช่วงของการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าอาจจะมีผลกระทบโดยตรงต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนข้างเคียง ซึ่งอาจส่งผลให้มีการร้องเรียนของชุมชนรอบข้างได้ และกระทบให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้าง อย่างไรก็ดี จากประสบการณ์ของ JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล ที่มีการทำธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน และประสบการณ์ตรงจากการก่อสร้างทรัพย์สินที่ 1 อาคารสำนักงานมาแล้วในอดีต ทำให้บริษัทฯ เชื่อมั่นได้ว่าจะสามารถเตรียมแผนที่จะรองรับผลกระทบที่ตามมาได้เป็นอย่างดี โดยเน้นการติดต่อสื่อสาร และสร้างสัมพันธ์ที่ดีต่อชุมชนรอบข้าง รวมถึงการหาแนวทางป้องกันที่จะลดผลกระทบจากสิ่งแวดล้อมที่จะกระทบต่อชุมชนโดยรอบ

- ความเสี่ยงในการจัดหาแหล่งเงินทุนในการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่

หากภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มอีก 1 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่ติดกับอาคารสำนักงานเดิมที่ได้ซื้อมาในคราวเดียว โดยบริษัทฯ คาดว่าจะจัดหาเงินทุนค่าก่อสร้างจากการกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าโอกาสที่บริษัทฯ จะไม่ได้รับการอนุมัติเงินกู้ยืมมีน้อย เนื่องจากเป็นโครงการสำนักงานให้เช่า ซึ่ง JCKD ที่จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีความชำนาญ ประกอบกับบริษัทฯ สามารถที่นำที่ดินว่างเปล่าซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการและ

ปลอดจํานองใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้ ราคาประเมินที่ดินว่างเปล่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ⁹ โดยวิธีต้นทุนได้อยู่ระหว่าง 230.14 - 255.71 ล้านบาท

- ความเสี่ยงจากมูลค่ายุติธรรมของกระแสเงินสดที่จะได้รับจากค่าเช่าพื้นที่ทั้งจากอาคารสำนักงานเดิมและจากอาคารสำนักงานที่จะก่อสร้างเพิ่มเติมติดลบ

ตามที่รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระระบุว่า ธุรกิจกรมเช่าลงทุนในอาคารสำนักงานมีมูลค่ายุติธรรมของกระแสเงินสดที่จะได้รับจากค่าเช่าพื้นที่ทั้งจากอาคารสำนักงานเดิมและจากอาคารสำนักงานที่จะก่อสร้างเพิ่มเติมมีค่าระหว่าง (37.22) – 13.28 ล้านบาท (และมีค่าเป็นลบเท่ากับ (12.91) ในกรณีฐาน) ซึ่งแสดงให้เห็นว่ามูลค่าปัจจุบันของผลรวมของรายได้จากค่าเช่าที่จะบริษัทฯ จะได้รับในอนาคตน้อยกว่าเงินลงทุน

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัดให้แก่ JCKD จำนวน 1,617,531,400 หุ้น ในราคา 0.17 บาทต่อหุ้น ซึ่งสูงกว่าราคายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระระหว่าง 0.130 – 0.131 บาทต่อหุ้น หรือประมาณ 0.13 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวน 0.04 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่าส่วนเกินรวมทั้งสิ้น 64.70 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อดำเนินรวมกับมูลค่ายุติธรรมของกระแสเงินสดที่จะได้รับจากค่าเช่าพื้นที่ทั้งจากอาคารสำนักงานเดิมและจากอาคารสำนักงานที่จะก่อสร้างเพิ่มเติมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีค่าระหว่าง (37.22) – 13.28 ล้านบาท บริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์สุทธิจากการลงทุนในช่วงระหว่าง 27.48 – 77.98 ล้านบาท

3. ผลกระทบที่จะมีต่อผู้ถือหุ้นเดิมจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้

การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ราคาต่ำกว่าข้างต้น จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

3.1 ผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution)

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะมีผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งจะมีสิทธิการออกเสียงลดลงร้อยละ 37.78 โดยสามารถคำนวณได้ดังนี้

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

⁹ บริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเพื่อทำการประเมินทรัพย์สินที่ 1 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินที่ 2 ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท เช้าท์ อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และ ซึ่งทั้ง 2 ราย เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้กับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และได้มีการออกรายงานการประเมินทรัพย์สินดังกล่าวในเดือนตุลาคมและพฤศจิกายน 2565 ตามลำดับ

3.2 ผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้น (Price Dilution)

ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะไม่มีผลกระทบต่อราคาของหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากราคาเสนอขายมีมูลค่าสูงกว่าราคาตลาดจึงทำให้ไม่มีผลกระทบจาก Price Dilution

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

เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสุทธิย้อนหลัง 12 เดือนระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ (394.24) ล้านบาท ดังนั้น ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะมีผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีส่วนแบ่งขาดทุนต่อหุ้นลดลงร้อยละ 37.78 โดยสามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{EPS ก่อนเสนอขาย} - \text{EPS หลังเสนอขาย}}{\text{EPS ก่อนเสนอขาย}} \\
 &= \frac{(0.1480) - (0.0921)}{(0.1480)} \\
 &= \text{ร้อยละ } 37.78 \\
 \text{โดย EPS ก่อนเสนอขาย} &= \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว}} \\
 &= \frac{(394,232,709)}{2,663,766,785} \\
 &= (0.1480) \text{ บาทต่อหุ้น} \\
 \text{โดย EPS หลังเสนอขาย} &= \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นที่เสนอขาย}} \\
 &= \frac{(394,232,709)}{2,663,766,785 + 1,617,531,400} \\
 &= (0.0921) \text{ บาทต่อหุ้น}
 \end{aligned}$$

3.4 ความคุ้มค่าที่ผู้ถือหุ้นได้รับเปรียบเทียบกับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น

เมื่อเปรียบเทียบประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดกับผลกระทบต่อส่วนสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นและผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้นตามรายละเอียดข้างต้น คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD จะให้ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่าผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม (Control Dilution) ซึ่งลดลงเท่ากับร้อยละ 37.78 และผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (Earnings Per Share (“EPS”) Dilution) ซึ่งลดลงเท่ากับร้อยละ 37.78 โดยประโยชน์และความคุ้มค่าจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดมีดังนี้

- (1) เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ทั้งนี้ ในการลงทุนดังกล่าว บริษัทฯ มีภาระที่จะต้องชำระค่าตอบแทนให้กับ JCKD ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินรวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท ซึ่งการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นมูลค่าเท่ากับ 274.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.11 ของมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมที่ต้องชำระจากการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจาก JCKD ซึ่งสามารถลดภาระการจัดหาเงินทุนของบริษัทฯ ลงได้
- (2) เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนสำหรับการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ซึ่งบริษัทฯ มีภาระที่จะต้องชำระค่าตอบแทนให้กับ JCKD ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินรวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 450.00 ล้านบาท ในขณะที่ทรัพย์สินดังกล่าวมีราคายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน 2 ราย¹⁰ ซึ่งมีราคายุติธรรมระหว่าง 521.39 - 569.10 ล้านบาท ซึ่งจะมีส่วนลดจากราคายุติธรรมเท่ากับ 71.39 – 119.10 ล้านบาท หรือคิดส่วนลดเป็นร้อยละ 13.69 – 20.93 ของราคายุติธรรม นอกจากนี้ การลงทุนในอาคารสำนักงานในครั้งนี้จะมีผลตอบแทนของโครงการ (Project IRR) ตามประมาณการประมาณร้อยละ 8 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ ที่ปัจจุบันมีค่าประมาณร้อยละ 7 ต่อปี
- (3) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ จะเป็นการลดการพึ่งพิงรายได้จากรูกรักร้านอาหารของบริษัทฯ โดยภายหลังจากลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทฯ คาดว่าจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานเดิมประมาณปีละ 21.57 ล้านบาท และภายหลังพัฒนาที่ดินว่างเปล่าเป็นอาคารสำนักงานใหม่ประมาณปีละ 36.97 ล้านบาท (อัตราค่าเช่าทยอยเพิ่มขึ้นและคงที่ที่ร้อยละ 80 ในปี 2571) รวมเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทฯ จะได้รับจากการอาคารสำนักงานเดิมและอาคาร

¹⁰ บริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเพื่อทำการประเมินทรัพย์สินที่ 1 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินที่ 2 ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลาลิปส์ จำกัด และบริษัท เซ้าท์ อีส เอเชีย อินเตอร์เนชันแนล จำกัด และ ซึ่งทั้ง 2 ราย เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้กบอนุญาติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และได้มีการออกรายงานการประเมินทรัพย์สินดังกล่าวในเดือนตุลาคมและพฤศจิกายน 2565 ตามลำดับ

สำนักงานใหม่ ปีละประมาณ 58.54 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.83 ของรายได้จากธุรกิจร้านอาหาร)

- (4) ก่อนการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้นี้ 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) ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้นี้ จะส่งผลให้บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 453.06 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 154

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวม 30 กันยายน 2565	รายการปรับปรุงการ		ธุรกรรม PP	ส่วนของผู้ถือหุ้น หลัง PP
		แปลงสภาพ CD และ PP-General Mandate	ส่วนของผู้ถือหุ้น ก่อน PP		
ทุนชำระแล้ว	513.83	152.11	665.94	404.38	1,070.32
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น กำไร (ขาดทุน) สะสม	587.48 (1,220.03)	(78.15) -	509.33 (1,220.03)	(129.40) -	379.92 (1,220.03)
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	222.84	-	222.84	-	222.84
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	104.12	73.96	178.08	274.98	453.06

- (5) ปัจจุบันบริษัทฯ เข้าข่ายเป็นบริษัทจดทะเบียนมีเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและการดำเนินธุรกิจตามหลักเกณฑ์การขึ้นเครื่องหมาย “C” ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยก่อนการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้นี้ บริษัทฯ มีอัตราส่วนของผู้ถือหุ้นต่อทุนชำระแล้วที่หักด้วยส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นเท่ากับร้อยละ 26.74 ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้นี้ อัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทฯ จะเพิ่มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 42.33 ซึ่งแม้ว่าจะยังต่ำกว่าร้อยละ 50 และยังคงเข้าข่ายเป็นบริษัทจดทะเบียนมีเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและการดำเนินธุรกิจตามหลักเกณฑ์การขึ้นเครื่องหมาย “C” อยู่ แต่การเพิ่มทุนดังกล่าวมีส่วนในการเพิ่มความมั่นคงของสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ได้อย่างมีนัยสำคัญ

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวม 30 กันยายน 2565	ส่วนของผู้ถือหุ้น ก่อน PP	ส่วนของผู้ถือหุ้น หลัง PP
ทุนชำระแล้ว	513.83	665.94	1,070.32
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	104.12	178.08	453.06
ร้อยละของส่วนของผู้ถือหุ้นต่อทุนชำระแล้ว หลังหักส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	20.26	26.74	42.33

- (6) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดดังกล่าว เป็นการเสนอขายหุ้นที่มีราคาสูงกว่าราคาตลาดจึงไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อราคาตลาดของราคา
- (7) 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)
- (8) ภายหลังจากออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 11.12 เท่า (อ้างอิงงบการเงินรวม งวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565) เหลือ 2.56 เท่า¹¹

¹¹ บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 1,157.63 ล้านบาท (อ้างอิงงบการเงินรวม งวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565) หักด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเท่ากับ 453.06 ล้านบาท

4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

4.1 เหตุผลและความจำเป็นของการเพิ่มทุน

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในครั้งนี้ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ดังนั้น การนำเงินเพิ่มทุนดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ ประมาณปีละ 4.79 ล้านบาท (อ้างอิงจากค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่บริษัทฯ จ่ายให้กับ JCKD ในปี 2564) โดยพื้นที่ส่วนที่เหลือบริษัทฯ จะทำการปล่อยเช่าให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบุคคลทั่วไปที่มีความสนใจได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 และคาดว่าจะมีรายได้เชิงพาณิชย์ในปี 2568 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้ บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่าเสมอที่จะเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทฯ ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ คาดว่าจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานเดิมประมาณปีละ 21.57 ล้านบาท และภายหลังพัฒนาที่ดินเปล่าเป็นอาคารสำนักงานใหม่ประมาณปีละ 36.97 ล้านบาท (อัตราค่าเช่าทยอยเพิ่มขึ้นและคงที่ที่ร้อยละ 80 ในปี 2571) รวมเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทฯ จะได้รับจากการอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ ปีละประมาณ 58.54 ล้านบาท

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

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเปรียบเทียบการเพิ่มทุนในรูปแบบต่าง ๆ แล้วเห็นว่าการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ JCKD เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) มีขั้นตอน และระยะเวลายาวนาน รวมถึงมีค่าใช้จ่ายการดำเนินการที่ค่อนข้างสูง รวมถึงมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถระดมทุนได้ตามที่ต้องการ ในขณะที่การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ที่มีความพร้อมทางการเงิน และมีการกำหนดจำนวนหุ้นและราคาเสนอขายที่แน่นอน ทำให้บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนตามที่ต้องการอย่างแน่นอน และสามารถกำหนดระยะเวลาที่จะได้รับเงินที่แน่นอน

ทันการณ์ต่อแผนการใช้จ่ายเงิน อีกทั้งการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดยังเป็นการลดภาระของผู้ถือหุ้นเดิมลงได้ค่อนข้างมาก เนื่องจากการออกการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดดังกล่าวจะสามารถชำระค่าตอบแทนสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ได้ในจำนวน 274.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.11 ของมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าว คงเหลือมูลค่าสิ่งตอบแทนที่ต้องชำระจำนวน 175.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.89 ซึ่งจะชำระเป็นเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนที่จะเกิดขึ้นในภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดให้แก่ JCKD ในครั้งนี้

สำหรับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่ามีความเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคต

4.2 ความเป็นไปได้ของแผนการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

บริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้และเงินสดบางส่วนที่มาจากการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) เพื่อแลกกับทรัพย์สินจาก JCKD รวมเป็นมูลค่าไม่เกิน 450.00 ล้านบาท ตามรายละเอียดที่กล่าวมาในข้อ 2 วัตถุประสงค์ของการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและแผนการใช้จ่ายเงิน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดได้ตามกำหนดการภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 และคาดว่าจะสามารถดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 (ทั้งนี้ ขึ้นกับการอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 8 มีนาคม 2566 และการอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงการปฏิบัติตามขั้นตอนของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์)

ทั้งนี้ ภายหลังจากบริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานเดิมและที่ดินว่างเปล่า ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 บริษัทฯ จะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานเดิมประมาณปีละ 21.57 ล้านบาท และภายหลังจากพัฒนาที่ดินว่างเปล่าเป็นอาคารสำนักงานใหม่ประมาณปีละ 36.97 ล้านบาท (อัตราค่าเช่าทยอยเพิ่มขึ้นและคงที่ที่ร้อยละ 80 ในปี 2571) รวมเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทฯ จะได้รับจากการอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ ปีละประมาณ 58.54 ล้านบาท

4.3 ความสมเหตุสมผลของการเพิ่มทุน แผนการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้น และโครงการที่จะดำเนินการรวมทั้งความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในกรณีที่เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้น ไม่ครอบคลุมงบประมาณทั้งหมดที่ต้องใช้ในการดำเนินการตามแผนหรือโครงการดังกล่าว

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าการเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะสามารถใช้เงินเพิ่มทุนดังกล่าวเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ที่ปัจจุบันบริษัทฯ ได้เช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ซึ่งจะสามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ และพื้นที่ส่วนที่เหลือ บริษัทฯ จะทำการปล่อยเช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานให้กับ

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบุคคลทั่วไปที่มีความสนใจได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการติดต่อเจรจาเงื่อนไขเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 และคาดว่าจะมีรายได้เชิงพาณิชย์ในปี 2568 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่ำเสมอที่จะเสริมสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรให้แก่บริษัทฯ ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ ซึ่งในที่สุดแล้วคาดว่าจะสามารถสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระยะยาว 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 การลงทุนในอาคารสำนักงานในครั้งนี้จะมีผลตอบแทนของโครงการ (Project IRR) ตามประมาณการประมาณร้อยละ 8 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ ที่ปัจจุบันมีค่าประมาณร้อยละ 7 ต่อปี

เนื่องจากการชำระค่าตอบแทนการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ในครั้งนี้จำนวน 450.00 ล้านบาท โดยชำระส่วนแรกโดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้เท่ากับ 274.98 ล้านบาท ซึ่งสามารถดำเนินการได้เลย ภายหลังจากการอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 8 มีนาคม 2566 และการอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว คงเหลือจำนวน 175.02 ล้านบาท ซึ่งจะชำระโดยเงินสดที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (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 ที่จะถือหุ้นรวมกันประมาณร้อยละ 44.24 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ หลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด บริษัทฯ จะได้รับเงินจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจาก JCKD และนายอภิชัย เตชะอุบล รวมกันทั้งสิ้นจำนวน 170.46 ล้านบาท ซึ่งยังขาดเงินอยู่เพียง 4.56 ล้านบาทที่ต้องได้รับจากผู้ถือหุ้นรายอื่น ประกอบกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้มีราคาเสนอขายที่ต่ำกว่าราคาตลาดค่อนข้างมาก และผู้ที่ใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวยังได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ JCKH-W2 โดยไม่คิดมูลค่า ดังนั้น โอกาสที่บริษัทฯ จะมีแหล่งเงินทุนไม่เพียงพอในการชำระค่าตอบแทนการซื้อทรัพย์สินจาก JCKD จึงมีค่อนข้างต่ำ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีความเสี่ยงในการจัดหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาอาคารสำนักงานอาคารที่ 2 จำนวน 207.14 ล้านบาท โดยปัจจุบันยังอยู่ในระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงิน เมื่อพิจารณาวงเงินกู้ยืมที่ 207.14 ล้านบาทเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะได้มาในครั้งนี้ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระระหว่าง 521.39 - 569.10 ล้านบาทซึ่งสามารถใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ดังกล่าวได้แล้ว ความเสี่ยงบริษัทฯ จะไม่ได้รับการสนับสนุนวงเงินกู้ยืมจำนวนดังกล่าวน่าจะไม่มีมากนัก

ในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้ ไม่เพียงพอตามวัตถุประสงค์ของการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและแผนการใช้จ่ายเงินข้างต้น บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้กระแสเงินสดภายในของบริษัทฯ และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมจากเดิมที่วางไว้ และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 2 ที่ยังเหลืออยู่ โดยบริษัทฯ จะคำนึงถึงโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

4.4 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อันเนื่องจากการเพิ่มทุนและการดำเนินการตามแผนการใช้จ่ายเงินหรือโครงการ

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า การเพิ่มทุนในครั้งนี้จะทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งเงินทุนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ บางส่วน ซึ่งจะสามารถลดค่าใช้จ่ายจากการเช่าพื้นที่และการให้บริการพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานได้ ปีละประมาณ 4.79 ล้านบาท (อ้างอิงจากค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่บริษัทฯ จ่ายให้กับ JCKD ในปี 2564) และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะเป็นพื้นที่ที่จะให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสรับรู้รายได้และกำไรจากการให้เช่าได้ทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการปล่อยเช่าให้กับบุคคลทั่วไปที่มีความสนใจได้มาเช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2567 และคาดว่าจะมีรายได้เชิงพาณิชย์ในปี 2568 ซึ่งการให้เช่าพื้นที่จะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่สม่าเสมอที่จะช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ มีรายได้และกระแสเงินสดเข้ามาอย่างสม่ำเสมอมากขึ้น ลดความผันผวนของรายได้ที่ไม่แน่นอน และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้มากขึ้น ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจร้านอาหาร โดยบริษัทฯ คาดว่าจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารสำนักงานเดิมประมาณปีละ 21.57 ล้านบาท และภายหลังพัฒนาที่ดินว่างเปล่าเป็นอาคารสำนักงานใหม่ประมาณปีละ 36.97 ล้านบาท (อัตราค่าเช่าทยอยเพิ่มขึ้นและคงที่ที่ร้อยละ 80 ในปี 2571) รวมเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่บริษัทฯ จะได้รับจากการอาคารสำนักงานเดิมและอาคารสำนักงานใหม่ ปีละประมาณ 58.54 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.83 ของรายได้จากธุรกิจร้านอาหาร)

นอกจากนี้ การเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น โดยส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นจาก 178.08 ล้านบาท¹² เป็น 453.06 ล้านบาท และภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดให้แก่ JCKD ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (ภายใต้สมมติฐานที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบ RO ครบทั้งจำนวน) ซึ่งจะส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกันจาก 453.06 ล้านบาท เป็น 838.37 ล้านบาท

¹² 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)

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวม 30 ก.ย. 65	รายการปรับปรุงการ		ธุรกรรม PP	ส่วนของผู้ถือ หุ้นหลัง PP	ธุรกรรม RO	ส่วนของผู้ถือ หุ้นหลัง RO
		แปลงสภาพ CD และ PP-General Mandate	ส่วนของผู้ถือ หุ้นก่อน PP				
ทุนชำระแล้ว	513.83	152.11	665.94	404.38	1,070.32	3,210.97	4,281.30
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น	587.48	(78.15)	509.33	(129.40)	379.92	(2,825.66)	(2,445.73)
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(1,220.03)	-	(1,220.03)	-	(1,220.03)	-	(1,220.03)
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	222.84	-	222.84	-	222.84	-	222.84
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	104.12	73.96	178.08	274.98	453.06	385.32	838.37

ภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่า บริษัทฯ มีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมให้เช่าในปี 2568 ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 207.14 ล้านบาท จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยคาดว่าจะได้ข้อสรุปภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ซึ่งการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนดังกล่าวจะมีผลกระทบทำให้หนี้สินของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาภาพรวมโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ จากการเข้าทำรายการได้มาของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินว่างเปล่า รวมถึงการพัฒนาที่ดินว่างเปล่าเป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งจะมีแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่มาจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนมากกว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นท้ายสุดแล้วจะลดลงจาก 11.12 เท่า เหลือ 1.63 เท่า¹³ ภายหลังจากการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและการเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนเรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ การเพิ่มทุนดังกล่าวจะส่งผลดีต่อการเติบโต และเพิ่มความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ โดยไม่กระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ รวมถึงช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้และมีสถานภาพทางการเงินและฐานทุนที่มั่นคง ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย

4.5 ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ ในกรณีที่ไม่สามารถเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้ครบจำนวน

คณะกรรมการบริษัทได้คำนึงผลกระทบดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่เพื่อเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่ JCKD ซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าตอบแทนในการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ครบจำนวน

¹³ 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 หาดด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น ภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน ซึ่งเท่ากับ 838.37 ล้านบาท

4.6 ความเหมาะสมของราคาหุ้นที่ออกใหม่ที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และที่มาของการกำหนดราคา

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ เท่ากับหุ้นละ 0.17 บาท ซึ่งเป็นราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่มีการซื้อขายทั้งหมดในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 6 เดือน (1 กรกฎาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565) ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับราคาตลาดที่กำหนดในประกาศ ทจ. 72/2558 ทั้งนี้ ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงระหว่างวันที่ 22 ธันวาคม 2565 ถึง 12 มกราคม 2566 โดยมีราคาเท่ากับ 0.13 บาทต่อหุ้น (มูลค่าตามบัญชี (Book Value) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 0.05 บาทต่อหุ้น)

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

5. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้ศึกษาความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการจัดสรรหลักทรัพย์ในครั้งนี้ตามที่กล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเปรียบเทียบการเพิ่มทุนในรูปแบบต่าง ๆ แล้วเห็นว่ากรออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) มีขั้นตอนและระยะเวลายาวนาน รวมถึงมีค่าใช้จ่ายการดำเนินการที่ค่อนข้างสูง รวมถึงมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถระดมทุนได้ตามที่ต้องการ ส่วนการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) จะเป็นภาระต่อผู้ถือหุ้นและมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถระดมทุนได้ตามที่ต้องการ ซึ่งเป็นผลมาจากความไม่แน่นอนในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้นเดิม ในขณะที่การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ที่มีความพร้อมทางการเงิน และมีการกำหนดจำนวนหุ้นและราคาเสนอขายที่แน่นอน ทำให้บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนตามที่ต้องการอย่างแน่นอน และสามารถกำหนดระยะเวลาที่จะได้รับเงินที่แน่นอนทันการณต่อแผนการใช้เงิน

คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่า การเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ เนื่องจากจะทำให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพื่อรองรับสำหรับการเข้าซื้อทรัพย์สินจาก JCKD โดยการออกและเสนอขาย

หุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะช่วยให้อำนาจบริหารสามารถระดมทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้นและลดภาระผู้ถือหุ้นเดิมในการเพิ่มทุน ซึ่งจะส่งผลให้อำนาจบริหาร มีสภาพคล่องและผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ สามารถนำเงินทุนที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ เพื่อแลกกับทรัพย์สินจาก JCKD โดยที่ไม่ต้องชำระด้วยเงินสด ทำให้บริษัทฯ ยังคงเหลือเงินสดไว้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทฯ ต่อไป

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ ในฐานะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเสมือนทำรายการกับบุคคลอื่นที่มีใช้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้รับผลกระทบจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

6. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัทข้างต้น และไม่มีกรรมการตรวจสอบท่านใดมีความเห็นแตกต่างจากมติคณะกรรมการบริษัทดังกล่าว

7. กรรมการที่มีส่วนได้เสียและ/หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

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

ลำดับที่	กรรมการ	ส่วนได้เสีย
1	นายอภิชัย เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ^{1/} ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ จำนวน 276,472,784^{2/} หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 10.38 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน JCKD จำนวน 5,500,000^{3/} หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 55 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว

ลำดับที่	กรรมการ	ส่วนได้เสีย
2	นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> ● เป็นบิดาของนายโชติวิทย์ เตชะอุบล และนายอรรถภูมิ เตชะอุบล ● ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ● ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD ● เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 15,975,000^{2/} หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.60 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ● เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000^{4/} หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ● เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล ● เป็นพี่น้องกับนายอรรถภูมิ เตชะอุบล
3	นายอรรถภูมิ เตชะอุบล	<ul style="list-style-type: none"> ● ดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วมของบริษัทฯ ● ดำรงตำแหน่งกรรมการของ JCKD ● เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวน 31,914,850^{2/} หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 1.20 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ● เป็นผู้ถือหุ้นใน JCKD จำนวน 750,000^{4/} หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 7.50 ของทุนที่ออกและชำระแล้ว ● เป็นบุตรของนายอภิชัย เตชะอุบล ● เป็นพี่น้องกับนายโชติวิทย์ 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 ตามข้อมูลการถือหุ้น 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 ตามสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD
- 4/ ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2565 ตามสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของ JCKD

ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียข้างต้นไม่ได้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระที่มีการพิจารณาอนุมัติการออก และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด (มหาชน) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

8. ข้อพิจารณาเกี่ยวกับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ภายหลังจากการทำรายการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 1,617,531,400 หุ้น ให้แก่ JCKD เสร็จสิ้นลง JCKD จะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 44.24 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ (JCKD ถือหุ้นทางตรง และนับรวมการถือหุ้นของนายอภิชัย เตชะอุบล ซึ่งเป็นบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD¹⁴ ร้อยละ 37.78 และ ร้อยละ 6.46 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ ตามลำดับ) ทั้งนี้ ในปัจจุบัน JCKD มีการประกอบธุรกิจแบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาและขายห้องชุดพักอาศัย ดังนั้น การประกอบธุรกิจดังกล่าวของ JCKD บางประเภทอาจเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขันกันกับบริษัทฯ และ/หรือ อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ และ JCKD ตระหนักถึงประเด็นดังกล่าว และตกลงร่วมกันที่จะกำหนดนโยบายเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันดังนี้

8.1 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในปัจจุบัน

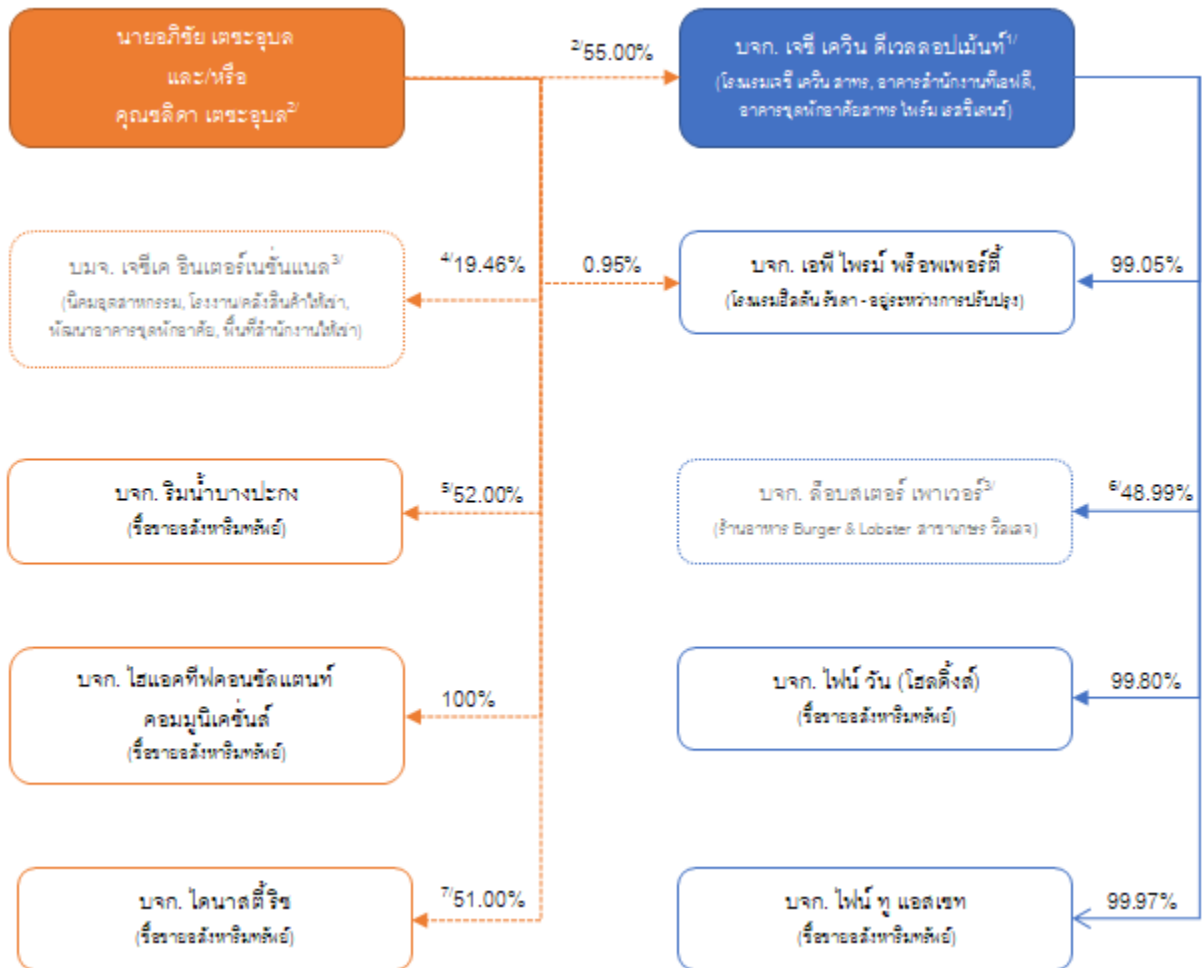
ปัจจุบันบริษัทฯ และ JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD มีภาพรวมของการประกอบธุรกิจสรุปได้ดังนี้

โครงสร้างการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ



¹⁴ 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)

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. รีมน์บางปะกง ได้แก่ (1) นายโชติวิทย์ เตชะอุบล (2) นายกฤตวัฒน์ เตชะอุบล (3) นายอัศวินทร์ เตชะอุบล (4) นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล (5) นายณพวีร์ เตชะอุบล และ (6) นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ถือหุ้นรวมกันทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 48 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยแต่ละรายถือหุ้นในสัดส่วนเท่ากันเท่ากับร้อยละ 8 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- 6/ ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บจก. ลีอบสเตอร์ เพาเวอร์ ได้แก่ (1) บจก. อัครพุดส์ (ซึ่งมีนายอัศวินทร์ เตชะอุบล เป็นผู้มีอำนาจควบคุม) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และ (2) นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 0.01 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- 7/ ผู้ถือหุ้นรายอื่นของ บจก. ไดนาสตี ริช ได้แก่ นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 8 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

**ตารางสรุปธุรกิจที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD
และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD**

การประกอบธุรกิจ	บริษัทฯ	JCKD	บุคคลตาม มาตรา 258 ของ JCKD	ความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์
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 ทั้งนี้ภายหลังจากการซื้อสิทธิดังกล่าว 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 โรงงานและคลังสินค้าให้เช่า 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 เป็นอาคารสำนักงานรวมพื้นที่จอดรถให้เช่าทั้งสิ้น 19 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และมีพื้นที่จอดรถ 8,108 ตารางเมตร (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 อาคารทีโอพี เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แยก 9 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เป็นอาคารสำนักงานสูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และตาดฟ้า 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 และอาคารทีโอพี 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 และอาคารทีโอพีจาก JCKD เสร็จสิ้น อาคารสำนักงานดังกล่าวจะเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ สัญญาเช่าพื้นที่เดิมที่บริษัทฯ มีกับ JCKD จะถือเป็นอันสิ้นสุดลง และธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานของ JCKD จะสิ้นสุดลงเช่นกัน

(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 โดยเจ้าหนี้ธนาคารเงินกู้ยืมที่มี

ทรัพย์สิน ก. วางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเป็นผู้ดำเนินการประมูลซื้อทรัพย์สิน ก. ดังกล่าวกลับมาจากการขายทอดตลาด บริษัทฯ จึงได้เจรจากับกลุ่มผู้ขายหุ้น ASP (“กลุ่มผู้ขาย”) ให้กับบริษัทฯ เพื่อเรียกร้องขอชดเชยความเสียหายจากการซื้อเงินลงทุนใน ASP ดังกล่าว เนื่องจากทรัพย์สิน ก. ได้ตกเป็นของเจ้าหนี้ธนาคารเงินกู้ยืมไปแล้ว กลุ่มผู้ขายตกลงจะร่วมกับบริษัทฯ ในการเจรจาขอประนอมหนี้ของ ASP กับธนาคารเพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น โดยอยู่ระหว่างการดำเนินการขอลดหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายของบริษัทฯ ออกจากธนาคารจำนวน 70.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้ส่วนที่เหลือหลังจากการหักกลบกับการขายทอดตลาดของสินทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงการเจรจาเพื่อซื้อคืนทรัพย์สิน ก. ดังกล่าว ในราคาที่เหมาะสม แต่คณะกรรมการของ ASP พิจารณาแล้วเห็นว่าการลงทุนในโครงการดังกล่าวจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนมากกว่าที่วางแผนไว้ในสถานการณ์เศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอนสูง จึงยกเลิกการซื้อคืนที่ดินและอาคารโรงแรมดังกล่าว สำหรับภาระหนี้จำนวน 70.00 ล้านบาท กลุ่มผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระหนี้ดังกล่าวแทน ASP โดยปัจจุบันบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขายอยู่ระหว่างดำเนินการจัดทำสัญญารับผิดชอบต่อภาระหนี้ดังกล่าว

นอกจากนี้ ในเดือนกันยายน 2564 ASP ได้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารสระว่ายน้ำ ตั้งอยู่ที่ถนนราชโยธา ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จและได้หยุดดำเนินการก่อสร้างไว้ (“ทรัพย์สิน ข.”) ทั้งนี้ ASP บันทึกทรัพย์สินดังกล่าวเป็นรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อย่างไรก็ดี 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 ร้านค้า ร้านอาหาร และศูนย์ประชุม เป็นต้น รวมพื้นที่ใช้สอยจำนวน 65,389 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันยังคงอยู่ในระหว่างการก่อสร้างเพื่อปรับปรุงพื้นที่ โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2567

ถึงแม้ว่าบริษัทฯ และผู้ขอผ่อนผันจะประกอบธุรกิจโรงแรมเหมือนกัน แต่ไม่ได้มีลักษณะเป็นการแข่งขันทางการทางธุรกิจโดยตรง 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 รีมน์บางปะกง จำกัด บริษัท ไฮแอคทีฟคอนซัลแตนท์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด บริษัท ไดนาสตี ริช 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

8.2 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในอนาคต

สำหรับโครงการลงทุนใหม่ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ กับ JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD ในอนาคต (โดยไม่ได้จำกัดเพียงธุรกิจที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกันในปัจจุบัน ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน แต่ให้หมายรวมถึงธุรกิจอื่นใดที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเพิ่มเติมขึ้นจากสภาพของการประกอบธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปของบริษัทฯ JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD ณ ขณะที่มีการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวด้วย) JCKD จะให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการพิจารณาการลงทุนดังกล่าวก่อน โดยในกรณีที่จำเป็น JCKD และบริษัทฯ อาจพิจารณาเพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าวร่วมกัน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการลงทุน และ/หรือ ศักยภาพหรือข้อจำกัดทางการเงินของแต่ละบริษัทในขณะการลงทุน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการพิจารณาการลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และ JCKD ข้างต้น จะขึ้นอยู่กับการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ คณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่รวมผู้มีส่วนได้เสียในการทำรายการ อีกทั้งในกรณีที่การลงทุนในโครงการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อีกด้วย

8.3 ในกรณีที่มีการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการประกอบธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปของของบริษัทฯ ผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน ในอนาคต ที่นอกเหนือไปจากข้อ 8.1 และ ข้อ 8.2 ที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD อาจพิจารณาโอนหรือรับโอนธุรกิจระหว่างกันได้ในอนาคต โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการพิจารณาการโอนหรือรับโอนธุรกิจระหว่างกันข้างต้น จะขึ้นอยู่กับพิจารณาของ คณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ คณะกรรมการของบริษัทฯ โดยไม่รวมผู้มีส่วนได้เสียในการทำรายการ อีกทั้ง บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ด้วยความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจในอนาคต

8.4 เพื่อประโยชน์ในการตีความ ผู้มีส่วนได้เสียในการทำรายการ ตามข้อ 8.2 และ 8.3 ให้หมายความรวมถึง JCKD และบุคคลตามมาตรา 258 ของ JCKD ด้วย

8.5 เมื่อ JCKD ได้รับการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติผู้ถือหุ้น และ JCKD ได้ จงซื้อหุ้นที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัดให้กับ JCKD เสร็จสมบูรณ์แล้ว JCKD จะดำเนินการให้มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นได้รับการรับรองจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องโดยเร็วต่อไป

9. คำรับรองของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเพิ่มทุน

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

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ขอรับรองว่า คณะกรรมการบริษัท ได้ใช้ความระมัดระวังในการดำเนินการพิจารณา และตรวจสอบข้อมูลของ JCKD และการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานที่ถือครองแล้ว และมีความเห็นว่า JCKD เป็นนักลงทุนที่มีศักยภาพ สามารถลงทุนในบริษัทฯ ได้ และเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสำนักงานจริง

บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน)



(นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล)

กรรมการผู้มีอำนาจ



(นางรัชณี ศิวเวชช)

กรรมการผู้มีอำนาจ